

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

besluitvorming go/no go S/Park

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000043	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	19-01-2021
Datum	07-01-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	13-01-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder	15-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-01-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-01-21

Bijlagen

samenwerkingsovereenkomst DOIC

B & W d.d.: 19-01-2021

Besloten wordt:

- 1 De raad te vragen om het college van B&W te verzoeken, de samenwerkingsovereenkomst "Deventer open innovatie Centre" (later tot S/Park genaamd) te beëindigen, op grond van het niet voldoen aan de criteria zoals genoemd in artikel 6.4 van de overeenkomst (hoeveelheid gecreëerde fte, en financieel resultaat);
- 2 De raad te vragen het college van B&W te verzoeken, om te verkennen of er een andere mogelijkheden zijn om deze locatie tot ontwikkeling te brengen in het belang van de Deventer economie, en de raad hier in het tweede kwartaal van 2021 over te informeren;
- 3 Voor de verkenning naar andere mogelijkheden voor deze locatie een bedrag van € 50.000 beschikbaar te stellen, te dekken uit de algemene middelen, en de raad hierover bij de eerste kwartaalrapportage te informeren;
- 4 Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit aan te bieden aan de raad;
- 5 De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

[] Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In december 2017 heeft de raad besloten tot de aankoop van 9,5 hectare grond ten behoeve van de ontwikkeling van "Deventer Open Innovatie Centre" (2017-001687). Deze aankoop is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente Deventer hierover is aangegaan met de HMO (herstructureringsmaatschappij Overijssel), de provincie Overijssel en Akzo Nobel.

In het besluit is opgenomen dat er na 3 jaar een moment is voor de partners, dus ook voor de gemeente Deventer, om te bezien of de samenwerkingsovereenkomst wordt voortgezet (een "go") of dat deze wordt beëindigd (een "no go"). Hiervoor zijn een tweetal criteria benoemd (aantal gerealiseerde fte's van 60 met een ondergrens van 45 fte, en het financiële resultaat van de BV S/Park) die bepalen of er sprake is van een "go" of een "no go".

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) is opgenomen dat dit besluit genomen wordt in het eerste kwartaal van 2021. Deze nota met bijbehorend raadsvoorstel gaat over dit besluit.

De afgelopen jaren zijn een aantal namen gewijzigd ten opzichte 2017 toen het besluit is genomen. Zo is Akzo Nobel opgesplitst en is Nouryon de opvolger in de samenwerkingsovereenkomst. Ook is de werknaam "Deventer Open Innovatie Centre" gewijzigd in S/Park. In dit raadsvoorstel worden de huidige namen gebruikt.

In december 2020 is de raad op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de ontwikkeling van S/Park (RM 2020-02321). Hierin staat beschreven dat op basis van de criteria die zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst een "no go" voor de hand ligt.

Beoogd resultaat

De beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst S/Park. Daarnaast een verkenning van andere mogelijkheden om deze locatie tot herontwikkeling te brengen in het belang van de Deventer economie.

Kader

2017-001687 - Deventer Open Innovatie Centre

Argumenten voor en tegen

In samenvatting, zijn er de volgende argumenten vóór beëindigen SOK

- de criteria zijn duidelijk niet gehaald, dit wordt door alle partijen in de SOK onderschreven,
- de huidige SOK is niet het juiste middel gebleken om het doel van het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid te realiseren,
- de privaatrechtelijke betrokkenheid wordt beëindigd en daarmee de financiële risico's à € 875.000 ook,
- er is vrijval van kapitaalslasten van cumulatief € 893.000.
- met het beëindigen in de termijn die in de SOK hiervoor is voorzien, stelt de gemeente haar juridische positie om te beëindigen, veilig.

In samenvatting, zijn de argumenten tegen beëindigen SOK:

- de gemeente verliest haar mogelijkheid om via privaatrechtelijke eigendom de koers van de ontwikkeling van de locatie te beïnvloeden. Bij beëindiging gaat het eigendom van de grond terug naar Nouryon, die vervolgens de koers en het tempo van de herontwikkeling bepaalt, binnen de publiekrechtelijke kaders.
- De subsidie van de provincie (totaal € 1.25 mio) en de investeringen van HMO in het centrale campusgebouw vervallen.
- indien voor het realiseren van de verbindingsweg Zutphenseweg naar de Teugseweg grond nodig is van S/Park, dan is dat makkelijker te regelen indien de gemeente "bloot eigenaar" is.

Argumenten voor het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst

Een argument voor het beëindigen van de SOK is dat hierin twee criteria zijn beschreven waarop een beslissing op "go of no go" wordt genomen (artikel 6.4):

- Aantal gerealiseerde fte's van 60 met een ondergrens van 45 fte.
- Het financiële resultaat van de BV S/Park. Deze BV exploiteert de opstallen van de locatie. In de BV participeren HMO en Nouryon.

De hoeveelheid gerealiseerde fte's blijft achter op de verwachting. Op S/Park zelf zijn 13 fte gerealiseerd, waarvan er 11 fte bestaat uit afdelingen van Nouryon, en 2 fte bij een bedrijf gespecialiseerd in raketbrandstof. Verder heeft op de R&D locatie ook extra aanwas van fte's plaats gevonden door de komst van afdelingen research van Nouryon en één bedrijf die lab-faciliteiten huurt bij Nouryon. Ook het tweede criterium, de omzet van de BV S/Park, blijft achter bij de verwachting. De voorspelde opbrengsten en investeringen voor de bestaande opstallen van S/Park zijn niet gehaald.

De resultaten blijven dus achter op de oorspronkelijk verwachtingen, en hetgeen ook contractueel is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Op basis van de indicatoren ligt een "no go" voor de hand. Ook de partners provincie, HMO en Nouryon gaan uit van een "no go" beslissing.

De betrokken partijen bij S/park hebben geëvalueerd waarom de huidige stand van zaken achterblijft bij de verwachtingen. Ze komen tot de volgende bevindingen:

- De gekozen niche van start ups en scale ups in de hoogreactieve chemie is te specifiek. S/Park is hiervoor zeer geschikt (beveiliging, vergunning) maar de markt is beperkt.
- De keuze voor een S/Park deel, en voor een separaat R&D deel van Nouryon is ongelukkig. Nieuwe bedrijven komen op de gehele setting af en maken geen onderscheid in kavelgrenzen.
- Er is nu maar één model voor een vastgoedconcept mogelijk; huur van een bestaand en verbouwd pand inclusief servicekosten voor de site. Dit concept is lang niet altijd op maat voor alle bedrijven.

Met het beëindigen van de SOK levert de gemeente het blote eigendom van de locatie terug aan Nouryon, in ruil voor de eerste tranche die de gemeente reeds betaald heeft in 2018 van € 4,5 miljoen. Daarnaast stopt de subsidie van de provincie à € 1,15 miljoen voor de ontwikkeling van de locatie. HMO ziet dan af van een investering in het centrale gebouw die zij had willen ontwikkelen met kantoren, restaurant en allerlei faciliteiten voor kleine bedrijven.

Argument tegen beëindiging samenwerkingsovereenkomst

Een argument tegen het beëindigen van de SOK is dat de oorspronkelijke doelstellingen niet gehaald worden. Naast het creëren van werkgelegenheid en de ontwikkeling van de locatie, was een doelstelling ook het genereren van extra chemisch onderzoek voor het laboratorium van Nouryon. In dat Lab werken ongeveer 250 fte aan hoogopgeleide chemici aan Research en Development voor Nouryon en derden. Het idee achter S/Park was om de kennis die hier is, in te zetten voor bedrijven die zich hier vestigen, en om meer werk te creëren voor dit laboratorium. Daarmee is de kans groter dat Deventer de vestiging blijft van deze R&D locatie. Overigens heeft Nouryon meerdere malen bevestigd dat Deventer voor hen de plaats van vestiging voor R&D blijft.

Een argument tegen het beëindigen is ook dat er een nieuwe ontwikkeling voor de locatie bedacht en uitgevoerd moet gaan worden. Nouryon gaat er reeds vanuit dat zij de grond terug geleverd krijgen. Zij hebben reeds hun huisadviseur inzake vastgoed aan het werk gezet om de locatie binnenkort te gaan vermarkten. Met welk economisch profiel dit gaat gebeuren is nog niet bekend. Dat kan enige tijd gaan duren, tot die tijd is er geen sprake van creëren van werkgelegenheid of het versterken van de stadsentree. Ook is er kans op verloedering als de herontwikkeling niet snel op gang komt.

Bij beëindiging van de SOK verliest de gemeente invloed als eigenaar van de grond om de toekomst van de locatie te bepalen. de gemeente valt dan terug op de publiekrechtelijke kaders.

Een alternatief kan zijn om die invloed te willen houden door een "go" te geven, en van daaruit de SOK te wijzigen op een manier wel tot herontwikkeling leidt. Hierop is tegen dat de andere partijen wel tot een "no go" besluiten, en ook dan is de SOK beëindigd. Verder is hierop tegen dat de gemeente dan ook de financiële risico's blijft houden en haar verworven juridische positie (halverwege de SOK mogen verlaten indien de resultaten achterblijven) verliest.

Overigens heeft de gemeente hierbij aangegeven dat het een herontwikkeling voorstaat die dicht bij de oorspronkelijke doelen van S/Park staan, dat wil zeggen het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid, met een symbiose naar de ontwikkelingen van gasfabriek-terrein en het R&D lab van Nouryon.

Argumenten voor een verdere verkenning

De betrokken partijen zien nog steeds mogelijkheden om deze locatie tot herontwikkeling te brengen. De ligging aan de A1 en in een middelgrote stad is zeer kansrijk, in combinatie met de ruime milieutechnische ruimte. Ook de aansluiting bij het R&D lab van Nouryon én bij het economische ecosysteem van de gasfabriek creëert nieuwe en unieke kansen. Daarbij is het dan wel belangrijk om, ten opzichte van de SOK, de economische niche van het terrein te verbreden, de servicekosten omlaag te brengen, én meer verscheidenheid aan te brengen in de concepten voor vastgoed.

Op basis van deze argumenten stelt het college van B&W voor om de komende periode de mogelijkheden voor een andere wijze van herontwikkelen van deze locatie te verkennen. Nouryon heeft hierbij aangegeven dat zij niet langer als gebiedsontwikkelaar betrokken willen zijn. Dit is voor hen niet langer een kernactiviteit. HMO daarentegen wil heel graag door met de herontwikkeling, in

combinatie met een marktpartij die op termijn de locatie (deels) overneemt.

Een alternatief is dat Nouryon als (toekomstig) eigenaar, de locatie verkoopt aan een commerciële partij die vervolgens het terrein herontwikkelt met bedrijven die niet noodzakelijkerwijs een synergie hebben met het R&D lab of de gasfabriek, en niet per sé een bijdrage leveren aan de Deventer economie. Het huidige bestemmingsplan van het gebied laat vele soorten bedrijven en bebouwing toe. Het publiekrechtelijk instrumentarium van bestemmingsplannen geeft weinig mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op gewenste economische ontwikkelingen.

Zo is S/Park nu een bedrijventerrein categorie 4.1. Dat laat redelijk zware bedrijven toe. Mocht er een bedrijf zich willen vestigen in deze categorie of lager dan is dat toegestaan. Vervolgens moet nog wel gekeken worden of de bouwvolumes en dergelijke passen binnen het bestemmingsplan. Mocht er zich dus een grootschalig distributiecentrum willen vestigen (categorie 3.1) dan is dit bij recht toegestaan, indien de andere criteria van het bestemmingsplan dit ook mogelijk maken.

De provincie heeft aangegeven zeer serieus werk te willen maken van het doorzetten van de subsidie indien de doelen van een hernieuwde ontwikkeling in de buurt blijven van de oorspronkelijke doelen van S/Park. HMO heeft aangegeven veel mogelijkheden te zien in een doorstart als de niche verbreed kan worden en zij de vrijheid hebben om verschillende vastgoedconcepten aan te bieden. Die vrijheid is er nu niet. HMO stelt dan wel als uitgangspunt dat er een aparte ontsluiting mogelijk is, en de servicekosten omlaag kunnen (niet langer beveiligd volgens het huidige regiem).

Argumenten tegen een verdere verkenning:

Deze verkenning vraagt in een kort tijdsbestek veel uren en inzet. Mocht er een nieuwe ontwikkelconcept uit rollen zal dat concept ook weer risico's met zich meebrengen, een en ander natuurlijk wel afhankelijk van de rol die de gemeente hier in neemt. Nu de SOK beëindigen en de herontwikkeling aan derden over laten, ontslaat de gemeente van verdere risico's.

Het voorstel om hangende deze verkenning de resterende rentelasten (€ 893.000) voor S/Park te reserveren en deze te betrekken bij de toekomstige besluitvorming voor deze locatie gaat in tegen de financiële spelregels, welke voorschrijven dat dit bedrag vrijvalt ten gunste van de algemene middelen (zie ook financiële consequenties).

Overige aspecten

Overigens valt de locatie binnen het voorbereidingsbesluit 'poort van Deventer' (RM 2020-001314). Voor dit gebied wordt dus een nieuw (voorbereidingsbesluit) bestemmingsplan opgesteld. Dit geeft de mogelijkheid om de categorie bedrijven te verlagen, maar daar staat tegenover dat deze verlaging de mogelijkheid geeft aan de eigenaar voor een schadeclaim.

Vanuit het project "ontsluiting poort van Deventer" is de raad via een mededeling op de hoogte gebracht van de wenselijkheid van een verbindingsweg tussen de Zutphenseweg en de Teugseweg, via S/Park en/of gasfabriekterrein. Deze verbindingsweg is wenselijk om de overvolle

krusning Zutphenseweg/Zweedsestraat te ontlasten. Bij beëindiging SOK, wanneer de gemeente Deventer dus niet langer bloot eigenaar is van de grond S/Park, moet de gemeente bij een nieuwe eigenaar grond verwerven voor de realisatie van deze verbinding. Mocht de gemeente er voor kiezen in een nieuwe ontwikkeling op de een of andere manier mee te doen, dan kan dit meegenomen worden in de samenwerking.

Extern draagvlak (partners)

De partners provincie, HMO en Nouryon zijn van mening dat een “no go” voor de hand ligt, gezien de lage score op de indicatoren. Aan de andere kant zien zij ook nog steeds potentie en belang in de ontwikkeling van deze locatie, maar dat moeten er wel een verbreding komen van de economische niche, lagere servicekosten, en een andere vorm van samenwerking tussen de partners. HMO wil graag met de gemeente hierover verder praten om andere scenario's te verkennen. Nouryon heeft aangegeven niet langer te willen meedoen als gebiedsontwikkelaar.

Financiële consequenties

Met het beëindigen van de SOK levert de gemeente het “blote eigendom” van de grond terug aan Nouryon in ruil voor de eerste tranche van € 4,5 miljoen, hetgeen gelijk is aan de huidige boekwaarde en daarmee een financieel neutraal effect oplevert. De betaling van de tweede tranche aan Nouryon van € 3 miljoen komt te vervallen. In 2017 heeft de raad besloten om de rentelasten van de investering voor de aankoop van de grond ten laste te brengen van product 13, onroerende zaken buiten exploitatie en ter dekking van de rentelasten over de eerste 7 jaar € 1,25 mln te storten in de Reserve Onroerende Zaken voor zowel de eerste als de tweede tranche. Na aftrek van de rentelasten tot en met 2021 resteert een bedrag van 893.000 euro.

Daarnaast is in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen rekening gehouden met het risico dat de gronden ná 7 jaar minder waard blijken te zijn dan bij aanvang gedacht (nadeel € 800.000). Daarnaast is er een risico opgenomen waarbij de veiligheidscontour van het terrein zou moeten worden afgekocht ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling (nadeel € 75.000). Bij beëindiging van de SOK S/Park vervallen deze risico's, hetgeen een gunstig effect heeft op het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente. Wijzigingen in het benodigde weerstandsvermogen komen ten bate of ten laste van de algemene reserve.

Voor de verkenning wordt een bedrag van € 50.000 ter beschikking gesteld, te dekken uit de algemene middelen. Dit wordt meegenomen in de eerste kwartaalrapportage van 2021.

Aanpak/uitvoering

Ná besluitvorming door de raad conform voorstel wordt het college van B&W het besluit voorgelegd om de samenwerkingsovereenkomst te ontbinden, en de gronden terug te leveren. Op dat moment is het de bedoeling meer te weten over de effectiviteit en de ligging van de verbindingsweg naar de Teugseweg. Mogelijk komt in die besluitvorming dan ook aan de orde of het wenselijk is afspraken te maken over de grond benodigd voor de verbindingsweg.

Tevens worden dan gesprekken over de verkenning naar de toekomst van deze locatie voortgezet. De resultaten worden met college en raad gedeeld zodat dit kan worden meegewogen bij de voorjaarsnota 2021.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp besluitvorming go/no go S/Park

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-000043

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Walder

19 januari 2021

Voorstel

1. Het college van B&W te verzoeken de samenwerkingsovereenkomst "Deventer open innovatie Centre" (later tot S/Park genaamd) te beëindigen, op grond van het niet voldoen aan de criteria zoals genoemd in artikel 6.4 van de overeenkomst (hoeveelheid gecreëerde fte, en financieel resultaat),
2. Het college van B&W te verzoeken om te verkennen of er een andere mogelijkheden zijn om deze locatie tot ontwikkeling te brengen in het belang van de Deventer economie, en de raad hier in het tweede kwartaal van 2021 over te informeren.

Kern van het raadsvoorstel

In december 2017 heeft de raad besloten tot de aankoop van 9,5 hectare grond ten behoeve van de ontwikkeling van "Deventer open innovatie Centre" (2017-001687). Deze aankoop is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente Deventer hierover is aangegaan met de HMO (herstructureringsmaatschappij Overijssel), de provincie Overijssel en Akzo Nobel. In het besluit is opgenomen dat er na 3 jaar een moment is voor de partners, dus ook voor de gemeente Deventer, of de samenwerkingsovereenkomst wordt voortgezet (een "go") of dat deze wordt beëindigd (een "no go").

Hiervoor zijn een tweetal criteria benoemd (aantal gerealiseerde fte's van 60 met een ondergrens van 45 fte, en het financiële resultaat van de BV S/Park) die bepalen of er sprake is van een "go" of een "no go". In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) is opgenomen dat dit besluit genomen wordt in het eerste kwartaal van 2021. Dit raadsvoorstel gaat over dit besluit.

De afgelopen jaren zijn een aantal namen gewijzigd ten opzichte 2017 toen het besluit is genomen. Zo is Akzo Nobel opgesplitst en is Nouryon de opvolger in de samenwerkingsovereenkomst. Ook is de werknaam "Deventer open innovatie Centre" gewijzigd in S/Park. In dit raadsvoorstel worden de huidige namen gebruikt.

In december 2020 is de raad op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de ontwikkeling van S/Park (RM 2020-02321) (zie bijlage). Hierin staat beschreven dat op basis van de criteria die zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst een "no go" voor de hand ligt.

Beoogd resultaat

De beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst S/Park. Daarnaast een verkenning van andere mogelijkheden om deze locatie tot herontwikkeling te brengen in het belang van de Deventer economie.

Kader

2017-001687 - Deventer Open Innovatie Centre

Argumenten ten behoeve van de raad

In samenvatting, zijn er de volgende argumenten vóór beëindigen SOK

- de criteria zijn duidelijk niet gehaald, dit wordt door alle partijen in de SOK onderschreven,
- de huidige SOK is niet het juiste middel gebleken om het doel van het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid te realiseren,
- de privaatrechtelijke betrokkenheid wordt beëindigd en daarmee de financiële risico's à € 875.000 ook,
- er is vrijval van kapitaalslasten van cumulatief € 893.000.
- met het beëindigen in de termijn die in de SOK hiervoor is voorzien, stelt de gemeente haar juridische positie om te beëindigen, veilig.

In samenvatting, zijn de argumenten tegen beëindigen SOK:

- de gemeente verliest haar mogelijkheid om via privaatrechtelijke eigendom de koers van de ontwikkeling van de locatie te beïnvloeden. Bij beëindiging gaat het eigendom van de grond terug naar Nouryon, die vervolgens de koers en het tempo van de herontwikkeling bepaalt, binnen de publiekrechtelijke kaders.
- De subsidie van de provincie (totaal € 1.25 mio) en de investeringen van HMO in het centrale campus-gebouw vervallen.
- indien voor het realiseren van de verbindingsweg Zutphenseweg naar de Teugseweg grond nodig is van S/Park, dan is dat makkelijker te regelen indien de gemeente "bloot eigenaar" is.

Argumenten voor het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst

Een argument voor het beëindigen van de SOK is dat hierin twee criteria zijn beschreven waarop een beslissing op "go of no go" wordt genomen (artikel 6.4):

- Aantal gerealiseerde fte's van 60 met een ondergrens van 45 fte.
 - Het financiële resultaat van de BV S/Park. Deze BV exploiteert de opstallen van de locatie. In de BV participeren HMO en Nouryon.

De hoeveelheid gerealiseerde fte's blijft achter op de verwachting. Op S/Park zelf zijn 13 fte gerealiseerd, waarvan er 11 fte bestaat uit afdelingen van Nouryon, en 2 fte bij een bedrijf gespecialiseerd in raketbrandstof. Verder heeft op de R&D locatie ook extra aanwas van fte's plaats gevonden door de komst van afdelingen research van Nouryon en één bedrijf die lab-faciliteiten huurt bij Nouryon. Ook het tweede criterium, de omzet van de BV S/Park, blijft achter bij de verwachting. De voorspelde opbrengsten en investeringen voor de bestaande opstallen van S/Park zijn niet gehaald. De resultaten blijven dus achter op de oorspronkelijk verwachtingen, en hetgeen ook contractueel is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Op basis van de indicatoren ligt een "no go" voor de hand. Ook de partners provincie, HMO en Nouryon gaan uit van een "no go" beslissing.

De betrokken partijen bij S/park hebben geëvalueerd waarom de huidige stand van zaken achterblijft bij de verwachtingen. Ze komen tot de volgende bevindingen:

- De gekozen niche van start ups en scale ups in de hoogreactieve chemie is te specifiek. S/Park is hiervoor zeer geschikt (beveiliging, vergunning) maar de markt is beperkt.
- De keuze voor een S/Park deel, en voor een separaat R&D deel van Nouryon is ongelukkig. Nieuwe bedrijven komen op de gehele setting af en maken geen onderscheid in kavelgrenzen.

Er is nu maar één model voor een vastgoedconcept mogelijk; huur van een bestaand en verbouwd pand inclusief servicekosten voor de site. Dit concept is lang niet altijd op maat voor alle bedrijven.

Met het beëindigen van de SOK levert de gemeente het blote eigendom van de locatie terug aan Nouryon, in ruil voor de eerste tranche die de gemeente reeds betaald heeft in 2018 van € 4,5 miljoen. Daarnaast stopt de subsidie van de provincie à € 1,15 miljoen voor de ontwikkeling van de locatie. HMO ziet dan af van een investering in het centrale gebouw die zij had willen ontwikkelen met kantoren, restaurant en allerlei faciliteiten voor kleine bedrijven.

Argument tegen beëindiging samenwerkingsovereenkomst

Een argument tegen het beëindigen van de SOK is dat de oorspronkelijke doelstellingen niet gehaald worden. Naast het creëren van werkgelegenheid en de ontwikkeling van de locatie, was een doelstelling ook het genereren van extra chemisch onderzoek voor het laboratorium van Nouryon. In dat Lab werken ongeveer 250 fte aan hoogopgeleide chemici aan Research en Development voor Nouryon en derden. Het idee achter S/Park was om de kennis die hier is, in te zetten voor bedrijven die zich hier vestigen, en om meer werk te creëren voor dit laboratorium. Daarmee is de kans groter dat Deventer de vestiging blijft van deze R&D locatie. Overigens heeft Nouryon meerdere malen bevestigd dat Deventer voor hen de plaats van vestiging voor R&D blijft.

Een argument tegen het beëindigen is ook dat er een nieuwe ontwikkeling voor de locatie bedacht en uitgevoerd moet gaan worden. Nouryon gaat er reeds vanuit dat zij de grond terug geleverd krijgen. Zij hebben reeds hun huisadviseur inzake vastgoed aan het werk gezet om de locatie binnenkort te gaan vermarkten. Met welk economisch profiel dit gaat gebeuren is nog niet bekend. Dat kan enige tijd gaan duren, tot die tijd is er geen sprake van creëren van werkgelegenheid of het versterken van de stadsentree. Ook is er kans op verloedering als de herontwikkeling niet snel op gang komt.

Bij beëindiging van de SOK verliest de gemeente invloed als eigenaar van de grond om de toekomst van de locatie te bepalen. de gemeente valt dan terug op de publiekrechtelijke kaders.

Een alternatief kan zijn om die invloed te willen houden door een "go" te geven, en van daaruit de SOK te wijzigen op een manier wel tot herontwikkeling leidt. Hierop is tegen dat de andere partijen wel tot een "no go" besluiten, en ook dan is de SOK beëindigd. Verder is hierop tegen dat de gemeente dan ook de financiële risico's blijft houden en haar verworven juridische positie (halverwege de SOK mogen verlaten indien de resultaten achterblijven) verliest.

Overigens heeft de gemeente hierbij aangegeven dat het een herontwikkeling voorstaat die dicht bij de oorspronkelijke doelen van S/Park staan, dat wil zeggen het creëren van hoogwaardige werkgelegenheid, met een symbiose naar de ontwikkelingen van gasfabriek-terrein en het R&D lab van Nouryon.

Argumenten voor een verdere verkenning

De betrokken partijen zien nog steeds mogelijkheden om deze locatie tot herontwikkeling te brengen. De ligging aan de A1 en in een middelgrote stad is zeer kansrijk, in combinatie met de ruime milieutechnische ruimte. Ook de aansluiting bij het R&D lab van Nouryon én bij het economische ecosysteem van de gasfabriek creëert nieuwe en unieke kansen. Daarbij is het dan wel belangrijk om, ten opzichte van de SOK, de economische niche van het terrein te verbreden, de servicekosten omlaag te brengen, én meer verscheidenheid aan te brengen in de concepten voor vastgoed. Op basis van deze argumenten stelt het college van B&W voor om de komende periode de mogelijkheden voor een andere wijze van herontwikkelen van deze locatie te verkennen. Nouryon heeft hierbij aangegeven dat zij niet langer als gebiedsontwikkelaar betrokken willen zijn. Dit is voor hen niet langer een kernactiviteit. HMO daarentegen wil heel graag door met de herontwikkeling, in combinatie met een marktpartij die op termijn de locatie (deels) overneemt.

Een alternatief is dat Nouryon als (toekomstig) eigenaar, de locatie verkoopt aan een commerciële partij die vervolgens het terrein herontwikkelt met bedrijven die niet noodzakelijkerwijs een synergie hebben met het R&D lab of de gasfabriek, en niet per sé een bijdrage leveren aan de Deventer economie. Het huidige bestemmingsplan van het gebied laat vele soorten bedrijven en bebouwing toe.

Het publiekrechtelijk instrumentarium van bestemmingsplannen geeft weinig mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op gewenste economische ontwikkelingen.

Zo is S/Park nu een bedrijventerrein categorie 4.1. Dat laat redelijk zware bedrijven toe. Mocht er een bedrijf zich willen vestigen in deze categorie of lager dan is dat toegestaan. Vervolgens moet nog wel gekeken worden of de bouwvolumes en dergelijke passen binnen het bestemmingsplan. Mocht er zich dus een grootschalig distributiecentrum willen vestigen (categorie 3.1) dan is dit bij recht toegestaan, indien de andere criteria van het bestemmingsplan dit ook mogelijk maken.

De provincie heeft aangegeven zeer serieus werk te willen maken van het doorzetten van de subsidie indien de doelen van een hernieuwde ontwikkeling in de buurt blijven van de oorspronkelijke doelen van S/Park. HMO heeft aangegeven veel mogelijkheden te zien in een doorstart als de niche verbreed kan worden en zij de vrijheid hebben om verschillende vastgoedconcepten aan te bieden. Die vrijheid is er nu niet. HMO stelt dan wel als uitgangspunt dat er een aparte ontsluiting mogelijk is, en de servicekosten omlaag kunnen (niet langer beveiligd volgens het huidige regiem).

Argumenten tegen een verdere verkenning:

Deze verkenning vraagt in een kort tijdsbestek veel uren en inzet. Mocht er een nieuw ontwikkelconcept uit rollen zal dat concept ook weer risico's met zich meebrengen, een en ander natuurlijk wel afhankelijk van de rol die de gemeente hier in neemt. Nu de SOK beëindigen en de herontwikkeling aan derden over laten, ontslaat de gemeente van verdere risico's.

Overige aspecten

Overigens valt de locatie binnen het voorbereidingsbesluit 'poort van Deventer' (RM 2020-001314). Voor dit gebied wordt dus een nieuw (voorbereidingsbesluit) bestemmingsplan opgesteld. Dit geeft de mogelijkheid om de categorie bedrijven te verlagen, maar daar staat tegenover dat deze verlaging de mogelijkheid geeft aan de eigenaar voor een schadeclaim.

Vanuit het project "ontsluiting poort van Deventer" bent u middels een raadsmededeling op de hoogte gebracht van de wenselijkheid van een verbindingsweg tussen de Zutphenseweg en de Teugseweg, via S/Park en/of gasfabriekterrein. Deze verbindingsweg is wenselijk om de overvolle kruising Zutphenseweg/Zweedsestraat te ontlasten. Bij beëindiging SOK, wanneer de gemeente Deventer dus niet langer bloot eigenaar is van de grond S/Park, moet de gemeente bij een nieuwe eigenaar grond verwerven voor de realisatie van deze verbinding. Mocht de gemeente er voor kiezen in een nieuwe ontwikkeling op de een of andere manier mee te doen, dan kan dit meegenomen worden in de samenwerking.

Ketenpartners/ participatie

De partners provincie, HMO en Nouryon zijn van mening dat een "no go" voor de hand ligt, gezien de lage score op de indicatoren. Aan de andere kant zien zij ook nog steeds potentie en belang in de ontwikkeling van deze locatie, maar dat moeten er wel een verbreding komen van de economische niche, lagere servicekosten, en een andere vorm van samenwerking tussen de partners. Deze partijen willen graag met de gemeente hierover verder praten om andere scenario's te verkennen.

Financiële consequenties

Met het beëindigen van de SOK levert de gemeente het "blote eigendom" van de grond terug aan Nouryon in ruil voor de eerste tranche van € 4,5 miljoen, hetgeen gelijk is aan de huidige boekwaarde en daarmee een financieel neutraal effect oplevert. De betaling van de tweede tranche aan Nouryon van € 3 miljoen komt te vervallen. In 2017 heeft de raad besloten om de rentelasten van de investering voor de aankoop van de grond ten laste te brengen van product 13, onroerende zaken buiten exploitatie en ter dekking van de rentelasten over de eerste 7 jaar € 1,25 mln te storten in de Reserve Onroerende Zaken voor zowel de eerste als de tweede tranche. Na aftrek van de rentelasten tot en met 2021 resteert een bedrag van 893.000 euro.

Daarnaast is in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen rekening gehouden met het risico dat de gronden ná 7 jaar minder waard blijken te zijn dan bij aanvang gedacht (nadeel € 800.000). Daarnaast is er een risico opgenomen waarbij de veiligheidscontour van het terrein zou moeten worden afgekocht ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling (nadeel € 75.000). Bij beëindiging van de SOK S/Park vervallen deze risico's, hetgeen een gunstig effect heeft op het totale benodigde weerstandsvermogen van de gemeente. Wijzigingen in het benodigde weerstandsvermogen komen ten bate of ten laste van de algemene reserve.

Het college van B&W heeft voor de verkenning een bedrag van € 50.000 ter beschikking gesteld, en zal de raad dit melden in de eerste kwartaalrapportage van 2021.

Betrokkenheid van de raad

De raad wordt in het tweede kwartaal 2021 geïnformeerd over de resultaten van de verkenning naar de toekomst van deze locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp besluitvorming go/no go S/Park
Voorstelnummer 2021-000043
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2021, nummer 2021-000043.

BESLUIT

- 1 Het college van B&W te verzoeken de samenwerkingsovereenkomst “Deventer open innovatie Centre” (later tot S/Park genaamd) te beëindigen, op grond van het niet voldoen aan de criteria zoals genoemd in artikel 6.4 van de overeenkomst (hoeveelheid gecreëerde fte, en financieel resultaat),
- 2 Het college van B&W te verzoeken om te verkennen of er een andere mogelijkheden zijn om deze locatie tot ontwikkeling te brengen in het belang van de Deventer economie, en de raad hier in het tweede kwartaal van 2021 over te informeren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Samenwerkingsovereenkomst Deventer Open Innovation Center

Partijen:

1. Akzo Nobel Chemicals B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende aan de Velperweg 76 6824 BM Arnhem, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 31038214, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurder de heer K.G.K. Schwalenberg, President Industrial Chemicals, en haar gezamenlijk bevoegd gevolmachtigde de heer dr. P.J. Nieuwenhuizen, Director Speciality Chemicals, (hierna aangeduid als 'AkzoNobel');

2. De provincie Overijssel, zetelend aan de Luttenbergerstraat 2, 8012 EE Zwolle, te dezen vertegenwoordigd door de heer dr. Y.J. Van Hijum, waarnemend Commissaris van de Koning (hierna aangeduid als de 'Provincie Overijssel');

3. HMO Investerings B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende aan de Blaloweg 20, 8041 AH Zwolle, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08198649, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel N.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer drs. J.G.M. Wiendels, directeur (hierna aangeduid als 'HMO');

4. De gemeente Deventer, zetelend aan het Grote Kerkhof 1, 7411 CA Deventer, te dezen bij volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door mevrouw E.G Grijzen, wethouder (hierna aangeduid als de 'Gemeente Deventer');

Hierna gezamenlijk te noemen 'de Partners'.

Overwegingen:

- a. AkzoNobel heeft besloten om de productie van organische peroxiden in Deventer te verplaatsen, waardoor een deel van de locatie gelegen aan de Zutphenseweg 10 in Deventer beschikbaar komt voor alternatieve aanwending (hierna: 'DOIC Locatie'). Een plattegrond van de DOIC Locatie is als bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst (hierna: 'SOK') aangehecht.
- b. AkzoNobel, de Provincie Overijssel en de Gemeente Deventer hebben daarom de ambitie opgevat om op de DOIC Locatie het Deventer Open Innovation Center (hierna: het 'DOIC') te ontwikkelen.
- c. Deze ambitie is door AkzoNobel, Provincie Overijssel en Gemeente Deventer (hierna: de 'Initiatiefnemers') vastgelegd in een intentieverklaring, welke op 16 juni 2016 is ondertekend (hierna: de 'LOI', welke als bijlage 2 bij deze SOK is aangehecht). De inhoud van de LOI is genoegzaam bij de Partners bekend.
- d. In de LOI hebben de Initiatiefnemers de positionering, propositie en ambitie van het DOIC als volgt omschreven:
 - **Positionering:** Het 'Deventer Open Innovatie Centrum' is een ecosysteem van industrie, kennisinstellingen, ondernemers, investeerders en studenten voor valorisatie en kennisdisseminatie op het gebied van hoog-reactieve chemie en technologie (o.a. veilige ontwikkeling, productie, verwerking en transport). Door deze specifieke positionering onderscheidt het DOIC zich van bestaande (inter)nationale chemie campussen.
 - **Propositie:** Bedrijven, kennisinstellingen, ondernemers, investeerders en studenten krijgen tegen commercieel aantrekkelijke prijzen toegang tot een ecosysteem dat o.a. bestaat uit een kennis- en bedrijuvennetwerk, R&D-faciliteiten, testvoorzieningen, een incubator, educatie/trainings- en algemene voorzieningen. Op het DOIC kunnen zij samen nieuwe kennis, competenties, toepassingen en producten ontwikkelen, processen opschalen en optimaliseren, en nieuw talent onderwijzen en trainen.
 - **Ambitie:** De Initiatiefnemers hebben de scherpe ambitie gesteld om een ecosysteem te creëren dat met voldoende kritische massa wereldwijde impact kan behalen met chemische en procestecnologische innovaties. Vertaald in cijfers ziet deze ambitie er als volgt uit: het DOIC begint met 270 fte, om binnen zeven jaar een totaal van 600 fte te bereiken (inclusief R&D medewerkers van AkzoNobel, exclusief 50 gebruikers gerelateerd aan educatie).
- e. De Provincie Overijssel is 100% aandeelhouder van Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel N.V., welke vennootschap 100% aandeelhouder is van HMO (Investerings B.V). Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel N.V. is in 2009 opgericht om de herstructurering van bedrijventerreinen in Overijssel te stimuleren. Daartoe levert HMO kennis, advies en kapitaal. De herontwikkeling van een deel van de AkzoNobel locatie tot het DOIC wordt door HMO beschouwd als passend

binnen haar statutaire doelstellingen. HMO onderschrijft derhalve de uitgangspunten van de LOI. De betrokkenheid van de Provincie Overijssel bij de ontwikkeling van het DOIC krijgt in samenspraak met HMO vorm en inhoud, waarbij de Provincie Overijssel acteert als subsidiënt en HMO als private investeerder. Provincie Overijssel en HMO besluiten onafhankelijk van elkaar over hun financiële betrokkenheid bij de ontwikkeling van het DOIC en hanteren daarbij hun eigen beleids- en investeringskaders.

- f. AkzoNobel is 100% aandeelhouder van AKZO Nobel Functional Chemicals B.V., hierna te noemen: “AkzoNobel F.C.”, statutair gevestigd te Amersfoort, welke vennootschap de eigendom heeft van de “DOIC Locatie” en het “AkzoNobel R&D centrum”, zoals hierna gedefinieerd.
- g. De Partners willen bij de ontwikkeling van het DOIC de beschikbare investeringsbudgetten zoveel mogelijk innovatiegericht inzetten en als ‘launching customer’ (eerste klant voor innovaties van bedrijfsleven) optreden.
- h. De Partners hebben het financiële deel van de DOIC business case, nader uitgewerkt in een indicatieve meerjaren investerings- en exploitatiebegroting, zoals nader omschreven in artikel 3 van deze SOK.
- i. De Partners wensen de in de LOI vastgelegde intenties en gezamenlijke ambities in deze SOK verder uit te werken en de rechten en verplichtingen van de afzonderlijke Partners in hoofdlijnen vast te leggen.
- j. De Partners beogen hiermee te komen tot een succesvolle, gefaseerde en integrale ontwikkeling, realisatie en toekomstbestendige en duurzame exploitatie van het DOIC, met als uiteindelijke doelstelling om de DOIC Locatie op termijn volledig te vervreemden zodat de Partners uit het DOIC kunnen treden.

De Partners verklaren daartoe het volgende te zijn overeengekomen:

Definities

In alfabetische volgorde worden hierna de in deze SOK gebruikte termen gedefinieerd (kenbaar doordat deze in de tekst met een hoofdletter worden geschreven).

AkzoNobel R&D centrum: Het aangrenzend aan de DOIC Locatie gelegen onderzoeks- en ontwikkelingscentrum van AkzoNobel, zoals globaal aangeduid op de als Bijlage 1 aan deze SOK aangehechte tekening.

Bijlage: Een aan deze SOK aangehechte bijlage.

DOIC: Het Deventer Open Innovation Center.

DOIC Locatie: De locatie gelegen aan de Zutphenseweg 10 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C nummers 1751, 2216, 2320 (belast met een opstalrecht ten behoeve van Evilim Industriewater B.V.), 2332, 2333, 2756, 2759 (belast met een opstalrecht ten behoeve van Lanxess Elastomers B.V.) en 3031 (al dan niet gedeeltelijk), zoals globaal aangeduid op de als Bijlage 1 aan deze SOK aangehechte tekening.

Huurders: De huurders op de DOIC Locatie.

Ingangsdatum: 1 januari 2018.

LOI: De op 16 juni 2016 ondertekende Intentieverklaring van de initiatiefnemers van het DOIC, aangehecht als Bijlage 2 aan deze SOK.

Planning: Een indicatief overzicht van te verrichten werkzaamheden en bijbehorende data, welke planning op elk der Partijen een inspanningsverplichting legt tot tijdige nakoming teneinde een ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het DOIC overeenkomstig die planning te bewerkstelligen, aangehecht als Bijlage 3 aan deze SOK.

SOK: Deze samenwerkingsovereenkomst en de daaraan aangehechte bijlagen.

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

1.1 Ten behoeve van een door de Partners beoogde succesvolle gefaseerde integrale ontwikkeling, realisatie, toekomstbestendige en duurzame exploitatie van het DOIC, op zowel korte als lange termijn, en uiteindelijke vervreemding van de DOIC Locatie zodat de Partners uit het DOIC kunnen treden, bevat deze SOK een verdere uitwerking op hoofdlijnen van:

- (i) De belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de opzet, ontwikkeling en organisatie van het DOIC via de onderdelen Vastgoed, Business development en Behoud en beheer, en;
- (ii) De onderlinge rechten en verplichtingen van de afzonderlijke Partners.

Vorenbedoelde uitgangspunten, rechten en verplichtingen zullen de Partners, voor zover nodig en voor zover het hen aangaat, met in achtneming van deze SOK nader uitwerken in diverse akten en nog te sluiten overeenkomsten (zie **art. 11**).

1.2 Gelet op het bepaalde in artikel 1.1. stellen de Partners zich tot doel om:

- (i) Het DOIC te laten uitmonden in een aantrekkelijk verblijfsklimaat met een goede ontsluiting, waarbij opleidingsfaciliteiten worden gestimuleerd, de vestiging van start-ups met name gericht op arbeidsintensieve activiteiten (zo veel mogelijk

- werkgelegenheid) wordt gestimuleerd, bedrijfsacquisitie wordt gepleegd, maatregelen in de sfeer van energievoorziening worden getroffen en innovatie in de brede zin wordt gestimuleerd et cetera, maar ook om;
- (ii) De samenwerking tussen de Partners te richten op het gereed maken van de DOIC locatie voor vervreemding c.q. verkoop, waardoor de Partners op het vlak van financiën en eigendom, met in acht name van het bepaalde in deze SOK, zullen kunnen uittreden. Voor dit proces houden de Partners, gelet op het bepaalde in artikel 6, in beginsel een doorlooptijd van zeven (7) jaar in acht, vanaf het moment van de Ingangsdatum.

- 1.3 De Partners streven er naar om het DOIC conform de Planning te ontwikkelen, te realiseren en te exploiteren (Bijlage 3).

Artikel 2. Opzet DOIC en inbreng van de Partners

2.1 Opzet DOIC

2.1.1. Het DOIC kent de onderdelen:

- (i) Vastgoed (opstallen en onbebouwde en/of openbare ruimte);
- (ii) Business development (bedrijvigheid), en;
- (iii) Behoud en beheer (vergunningen).

De Partners wensen deze onderdelen in afzonderlijke entiteiten onder te brengen, mede omdat de Partners (de Provincie Overijssel uitgezonderd) tot doel hebben de grond en de opstallen zeven jaar na de Ingangsdatum te (doen) verkopen en wel tegen een zo hoog mogelijk verkoopresultaat.

Ten behoeve van het onderdeel Vastgoed zullen AkzoNobel en HMO overeenkomstig de Planning een besloten vennootschap oprichten: 'DOIC Vastgoed B.V.' (zie **art. 2.2**).

Ten behoeve van het onderdeel Business development zullen AkzoNobel, Gemeente Deventer en HMO overeenkomstig de Planning een stichting zonder winstoogmerk oprichten: 'Stichting DOIC' (zie **art. 2.3**).

Daarnaast zal door AkzoNobel overeenkomstig de Planning een stichting worden opgericht ten behoeve van het onderdeel Behoud en beheer van de vergunningen: de 'Vergunningen Stichting' (zie **art. 5**).

- 2.1.2 AkzoNobel F.C. is eigenaar van de DOIC Locatie en het AkzoNobel R&D Centrum. Teneinde het DOIC in samenwerking met de overige Partners te realiseren garandeert AkzoNobel, in haar hoedanigheid van enig aandeelhouder van AkzoNobel F.C., dat deze vennootschap aan AkzoNobel de volle eigendom zal leveren (tenzij de Gemeente Deventer akkoord zou zijn met een levering belast met voormelde opstalrechten) en dat

AkzoNobel vervolgens overeenkomstig de Planning het (bloot) eigendom van de grond van de DOIC Locatie zal verkopen en overdragen/leveren aan de Gemeente Deventer, evenwel onder het voorbehoud van het recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal ten aanzien van de bestaande opstallen van AkzoNobel en de nieuw op te richten opstallen ten behoeve van het DOIC.

Met haar deelname aan het DOIC garandeert AkzoNobel de overige Partners dat voor de initiële duur (7 jaren) van deze SOK:

- (i) Het AkzoNobel R&D Centrum behouden blijft als het grootste R&D centrum van AkzoNobel Specialty Chemicals (of van haar rechtsopvolger(s)), inclusief de huidige expertise inzake highly reactive chemistry, analytische capability en proces technologie, en;
- (ii) De focus voor haar R&D ontwikkelingen binnen Nederland gericht zal zijn en blijven op het AkzoNobel R&D Centrum.

Naast voornoemde garanties zal AkzoNobel zich ter uitvoering van het DOIC Business Plan als bedoeld in artikel 3 maximaal inspannen om minimaal het huidige aantal van 315 FTE's (peildatum 2 november 2017) werkzaam te laten zijn in het AkzoNobel R&D centrum.

Voormelde garantie vervalt:

- Na een No Go beslissing als bedoeld in art. 6.4 van deze SOK, of;
- Bij een voor de No Go beslissing voorafgaande beëindiging als bedoeld in artikel 7.3 van deze SOK, of;
- Na de exit als bedoeld in artikel 6.6 van deze SOK.

Het enige gevolg van het schenden van de garantie voor AkzoNobel is dat als bij het einde van deze SOK de Gemeente Deventer voor de bloot eigendom van de DOIC-locatie de volledig door haar betaalde koopprijs van € 7.500.000,- niet terug ontvangt, doch een lager bedrag, AkzoNobel verplicht is om op eerste verzoek het verschil tussen de koopprijs en genoemde € 7.500.000,- aan de Gemeente Deventer te voldoen.

- 2.1.3. De Gemeente Deventer zal haar in de LOI toegezegde deel van de investering effectueren door aankoop overeenkomstig de Planning van het (bloot) eigendom van de grond van de DOIC Locatie, onder voorbehoud van het recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal.

AkzoNobel zal laatstgenoemd zakelijk recht overeenkomstig de Planning inbrengen in DOIC Vastgoed B.V. Vanaf dat moment ontstaat er derhalve een erfpachtrelatie tussen DOIC Vastgoed B.V. en de Gemeente Deventer.

Eveneens zal de Gemeente Deventer:

- (i) Voor zover het haar publiekrechtelijk aangaat en met in acht name van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, zich maximaal inspannen om de (potentiële) huurders binnen de DOIC Locatie te faciliteren door hen, indien daarom wordt verzocht, via een daartoe in te richten snel-loket zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen een termijn van twee weken nadien te informeren over het proces van vergunningverlening en toetsing aan het bestemmingsplan (althans hen in voorkomend geval door verwijzen naar de Provincie Overijssel);
- (ii) De ruimtelijke inpassing bevorderen van de DOIC-ontwikkelingen binnen de Poort van Deventer. Eén van de aspecten zal zijn de mate waarin eventuele wijzigingen in de verkeersinfrastructuur binnen de Poort van Deventer ten voordele zijn van het DOIC, en;
- (iii) Zich actief inzetten voor het aantrekken van aan de doelstelling van het DOIC gerelateerde onderwijsinstellingen. Met name valt te denken aan een VAPRO opleiding en een vestiging (of dependance) van middelbaar- en hoger laboratoriumonderwijs.

2.1.4. HMO (danwel haar rechtsopvolger(s)) investeert in het DOIC door tezamen met AkzoNobel te participeren in het overeenkomstig de Planning door hen gezamenlijk op te richten DOIC Vastgoed B.V. overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2.

2.1.5. De bijdrage van de Provincie Overijssel zal bestaan uit het verstrekken van subsidie aan de Stichting DOIC.

Voor de duur van deze SOK zal de Provincie Overijssel als (indirect) enig aandeelhouder van HMO, onverlet de eigen positie van HMO zijnde een rechtspersoon en zelfstandig drager van rechten en plichten, de rol van HMO in principe niet aanpassen. Indien desondanks als gevolg van toekomstige bestuurlijke besluitvorming van provinciale bestuursorganen HMO haar rol niet meer voldoende kan uitoefenen, zal de Provincie Overijssel conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zich inspannen om te komen tot een adequate oplossing.

Eveneens zal de Provincie Overijssel zich actief inzetten voor het aantrekken van aan de doelstelling van het DOIC gerelateerde onderwijsinstellingen. Met name valt te denken aan een VAPRO opleiding en een vestiging (of dependance) van middelbaar- en hoger laboratoriumonderwijs.

2.2 Onderdeel Vastgoed, DOIC Vastgoed BV

2.2.1 Ten behoeve van het onderdeel Vastgoed zullen, overeenkomstig de Planning, AkzoNobel en HMO DOIC Vastgoed B.V. oprichten. Daarbij zijn AkzoNobel en HMO overeengekomen dat AkzoNobel het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht

van opstal inbrengt in DOIC Vastgoed B.V. Ter opstelling van een openingsbalans wordt de waarde van de inbreng van de opstallen tussen partijen bepaald op € 3.450.000,-. AkzoNobel en HMO zullen op basis van gelijkwaardigheid investeren in het vastgoed van DOIC Vastgoed B.V. Hiertoe zal telkens per opstal (waarbij de mogelijkheid bestaat om meerdere opstallen in één business case te verwerken), overeenkomstig artikel 2.2.3 en 2.2.4 van deze SOK, een business case worden opgesteld, waarbij de vorenbedoelde waarde van de inbreng van de opstal(len) opnieuw wordt vastgesteld aan de hand van de residuele waarde.

2.2.2 DOIC Vastgoed B.V. zal individuele huurovereenkomsten sluiten met de ondernemingen/start ups die op de DOIC Locatie een of meerdere ruimtes willen huren. Indien en voor zover er voor de oprichting van DOIC Vastgoed B.V. reeds huurovereenkomsten zijn afgesloten tussen Akzo Nobel Functional Chemicals B.V. en huurders, dan zullen deze overeenkomsten van rechtswege overgaan op DOIC Vastgoed B.V. op het moment dat AkzoNobel overeenkomstig de Planning de eigendom van de opstallen overdraagt aan DOIC Vastgoed B.V. In deze huurovereenkomsten zal in ieder geval (als derdenbeding) worden opgenomen dat huurders zich jegens de Vergunningen Stichting (zie **art. 5**) verplichten volledig en tijdig uitvoering te geven aan de voorschriften verbonden aan de vigerende omgevingsvergunning en overige vergunningen op naam van de Vergunningen Stichting. AkzoNobel verklaart, als gemachtigde van de door haar op te richten Vergunningen Stichting, dit derdenbeding te accepteren.

2.2.3. AkzoNobel en HMO committeren zich, voor de periode tot 2024, tot het doen van gefaseerde (upfront) investeringen/inbreng via DOIC Vastgoed B.V. (i.o.), tot een maximum zoals uiteengezet in het in artikel 3 bedoelde DOIC Business Plan, behoudens de Go / No Go beslissing na drie (3) jaar en onder voorwaarde dat er sluitende business cases kunnen worden gevonden op basis van (deels geanticipeerde) vraag gedreven huurinkomsten zoals uiteengezet in artikel 2.2.4. Ter uitvoering hiervan hanteren zij de volgende uitgangspunten:

- (i) AkzoNobel en HMO nemen de investeringsbeslissingen conform hun eigen procedures;
- (ii) AkzoNobel en HMO dragen ieder op gelijke basis (50/50%) bij in de volgens hen gezamenlijk benodigde investeringen/inbreng in de vastgoedontwikkeling, hetgeen impliceert dat gedurende de looptijd van de SOK de gehele inbreng van AkzoNobel onder (iii) en de gehele inbreng van HMO onder (iv) gelijk zijn;
- (iii) AkzoNobel realiseert haar inbreng via:
 - Het inbrengen van het recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal ten aanzien van de bestaande opstallen van AkzoNobel, waarbij als uitgangspunt het zogenaamde “as is where is” principe geldt, en;
 - Het doen van gefaseerde (cash) investeringen in de vastgoedontwikkeling op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in artikel 2.2.4;
- (iv) HMO realiseert haar inbreng via:

- Het leveren van expertise op het gebied van gebiedsontwikkeling, meer specifiek de revitalisering van industrieterreinen als aandeelhouder van DOIC Vastgoed B.V., en;
 - Het doen van gefaseerde (cash) investeringen in de vastgoedontwikkeling op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in artikel 2.2.4;
- (v) AkzoNobel en HMO zullen de DOIC Locatie gefaseerd ontwikkelen. Binnen zes (6) maanden na de Ingangsdatum zal daartoe een ruimtelijke visie worden opgesteld. In de ruimtelijke visie leggen partijen vast dat de investeringen/inbreng per opstal bekeken zullen worden, waarbij bepalend is dat de business case vraag gedreven is, tenzij AkzoNobel en HMO vaststellen dat een (deels) aanbod gedreven investering de vraag in de markt zal losmaken;
- (vi) Per opstal zullen AkzoNobel en HMO nader bepalen welke investering zij in concreto hebben te voldoen, waarbij zij teneinde die investering te bepalen uitgaan van de uitgangspunten zoals geformuleerd in artikel 2.2.4, en;
- (vii) De eerste businesscase (Bijlage 4) betreft de gebouwen M1 en M3 met de daarbij behorende parkeerplaatsen en openbare ruimte, alsmede de gebouwen van de logistieke hub met de daarbij behorende parkeerplaatsen en (openbare) ruimte. De uitwerking van dit deelgebied geeft tevens aan op welke wijze de uitwerking voor volgende deelgebieden of afzonderlijke opstallen zal plaatsvinden.

2.2.4 Uitgangspunten voor de gefaseerde (voor)investeringen van AkzoNobel en HMO via DOIC Vastgoed B.V. (i.o.) in de vastgoedontwikkeling zijn de volgende:

- (i) De gefaseerde investeringen worden gepleegd, wanneer op basis van de verwachte huurinkomsten voor zowel AkzoNobel als HMO een sluitende business/investeringscase kan worden opgesteld.
De investeringsruimte wordt bepaald door de formule: [gevalideerde huurstroom/BAR * 100%] minus de inbrengwaarde grond minus de waarde opstal. In het kader van het DOIC Business Plan hanteren partijen in de ontwikkeling van het DOIC een BAR van 10% als maatstaf voor bepaling van hun investeringen. Een BAR tot minimaal 7% kan worden gehanteerd in geval van (deels) aanbod gestuurd investeren (zoals de M1/M3 case);
- (ii) Ingeval het niet mogelijk blijkt om een sluitende business/investeringscase op te stellen op basis van het uitgangspunt onder (i), zullen AkzoNobel en HMO met behoud van ieders beslissingsbevoegdheid kunnen besluiten om alsnog wel te investeren indien de betreffende huurder(s) volgens AkzoNobel en HMO bijdraagt (bijdragen) aan het realiseren van de doelstelling het DOIC, dan wel omdat er anderszins sprake is van een toegevoegde waarde voor het DOIC;
- (iii) Gedurende de periode van de SOK zullen de door DOIC Vastgoed B.V. (i.o) verkregen huurinkomsten beschikbaar blijven voor het doen van vervolginvesteringen in de op het DOIC aanwezige opstallen of het daarom liggende terrein (bijv. het verder verduurzamen van het vastgoed);
- (iv) Ten aanzien van de overeengekomen inbreng van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal, alsmede de gevolgen van de No Go

beslissing en/of exit beslissing, zal DOIC Vastgoed B.V. nader fiscaal advies inwinnen ten einde de beoogde inbreng dan wel de gevolgen van een No Go beslissing en/of een exit beslissing vanuit fiscale optiek zo gunstig mogelijk te laten geschieden voor de verkrijgers, en;

- (v) De business case voor de eerste fase van de vastgoedontwikkeling (logistieke hub, M1 en M3) is op hoofdlijnen uitgewerkt en als Bijlage 4 aan deze SOK gehecht. De investeringsbeslissing zal plaatsvinden nadat AkzoNobel en HMO de business case definitief hebben uitgewerkt.

2.2.5 Hun onderlinge verhouding in DOIC Vastgoed B.V. leggen AkzoNobel en HMO overeenkomstig de Planning, met in acht name van het vorengaande, nader vast in:

- (i) De oprichtingsakte/statuten van DOIC Vastgoed B.V., waarbij aandelen met verschillende aanduiding (AkzoNobel: A-aandelen en HMO: B-aandelen) worden gecreëerd, zodat er aparte agioreserves zijn. De uit te geven aandelen geven gelijke zeggenschap en winstgerechtigdheid;
- (ii) Een aandeelhoudersovereenkomst, waarin zij in ieder geval hun wederzijdse rechten en verplichtingen vastleggen voor het geval van een No Go beslissing als bedoeld in artikel 6.4, een daaraan voorafgaande beëindiging of een exit als bedoeld in artikel 6.6 van deze SOK, en;
- (iii) De onderlinge verhouding tussen hen wordt zodanig vastgelegd dat daarmee geborgd is dat in geval van liquidatie van DOIC Vastgoed B.V. na een No Go beslissing, een daaraan voorafgaande beëindiging of exit beslissing de verdeling van het liquidatie surplus onder de aandeelhouders pro rato hun inbreng zal zijn, met in acht name van het bepaalde in artikel 7.4 van deze SOK.

2.3 Onderdeel Business development, Stichting DOIC

2.3.1. Ten behoeve van het onderdeel Business development richten AkzoNobel, Gemeente Deventer en HMO overeenkomstig de Planning de Stichting DOIC op, waarin zij op basis van gelijkwaardigheid zullen optreden. Deze stichting draagt de verantwoordelijkheid voor de ambities van de Partners op het vlak van behoud en uitbouw van de huidige bedrijvigheid en werkgelegenheid, het ontwikkelen van een cultuur van open innovatie, het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. AkzoNobel, Gemeente Deventer en HMO participeren in het bestuur en/of management van de Stichting DOIC in een nader vast te leggen rol- en taakverdeling, waarbij ook betrokkenheid kan worden overwogen van stakeholders op het vlak van onderwijs, onderzoek, duurzaamheid, openbaar bestuur en/of economische ontwikkeling.

2.3.2. De Stichting DOIC heeft gelet op het bepaalde in lid 1 onder andere de navolgende taken:

- a. De bevordering van samenwerking, informatiedeling en het verschaffen of toeleiden van gespecialiseerde en op maat gemaakte zakelijke ondersteuningsdiensten, wetenschappelijk onderzoek en valorisatie, één en ander in overleg met DOIC Vastgoed B.V.;
- b. De marketing van het DOIC om nieuwe ondernemingen en (onderwijs)organisaties, waaronder met name te denken valt aan een VAPRO opleiding en een vestiging (of dependance) van middelbaar- en hoger laboratorium onderwijs, aan te trekken en de zichtbaarheid te verhogen;
- c. De organisatie van opleidingsprogramma's, workshops en conferenties ter ondersteuning van kennisdeling, networking en samenwerking;
- d. Het vaststellen van het voor DOIC Vastgoed B.V. geldende transparante kader voor de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijven binnen het DOIC en hun bijdrage aan de doelstellingen van het DOIC, vastgelegd in het in artikel 2.3.3. bedoelde jaarplan, en;
- e. Het geven van uitvoering aan het in artikel 2.3.3. bedoelde jaarplan.

2.3.3. De directie van de Stichting DOIC stelt jaarlijks een jaarplan op, inclusief een begrotingsparagraaf, welke is gebaseerd op het DOIC Business Plan, zoals beschreven in artikel 3 van deze SOK. Het jaarplan zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bestuur van de Stichting DOIC.

2.3.4. De Partners kunnen voor de Stichting DOIC een Raad van Advies installeren, waarin belanghebbenden, zoals bijvoorbeeld de Universiteit Twente, Oost NV, en MKB Nederland, hun inbreng kunnen geven.

Artikel 3. DOIC Business Plan

3.1 De DOIC business case en updated investerings- en exploitatiebegroting (1 maart 2016) en bijbehorend financieringsplan (juni 2017) van het DOIC (hierna gezamenlijk: "DOIC Business Plan") zijn door de Partners goedgekeurd en als Bijlage 5 bij deze SOK gevoegd. Het DOIC Business Plan vormt voor de Partners de leidraad voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het DOIC, waarbij de navolgende uitgangspunten gelden.

Uit het DOIC Business Plan volgt dat de Partners er vanuit gaan dat zowel AkzoNobel als de Provincie Overijssel/HMO ieder maximaal € 8.500.000,- investeren. De investeringen worden gepleegd met in acht name van het bepaalde in deze SOK. De Gemeente Deventer zal € 7.500.000,- voldoen voor de aankoop van de bloot-eigendom van de DOIC Locatie en daarnaast circa € 1.200.000,- bij wijze van investeringssteun als bedoeld in art. 27 van de Algemene groepsvrijstellingsverordening voldoen aan DOIC Vastgoed B.V. Het totale bedrag dat gemoeid is met het DOIC bedraagt maximaal € 25.700.000,- (zijnde € 24.500.000,- uit het DOIC Business Plan, tezamen met de investeringssteun van circa € 1.200.000,-), zoals hieronder nader uitgewerkt.

Het DOIC Business Plan zal tot de Go/No Go beslissing niet worden aangepast, tenzij dit – gezien de ontwikkeling van de marktvraag en in verband met de benodigde investeringen – volgens de Partners noodzakelijk is en de Partners over de noodzaak en de aanpassing unaniem overeenstemming hebben bereikt. In het DOIC Business Plan is de benodigde (jaarlijkse) inbreng van de Partners geschat. Deze inbreng is gelet op het vorenstaande als volgt uitgewerkt:

a. Gemeente Deventer:

- Aankoop van het (bloot) eigendom van de grond van de DOIC Locatie met betaling van de koopsom in twee termijnen (tweede termijn uitgesteld tot de zogenaamde Go beslissing) tegen een totaalbedrag van € 7.500.000,-, zoals nader omschreven in art. 7 van deze SOK (daar waar de DOIC Locatie volgens AkzoNobel een getaxeerde (inbreng)waarde heeft van € 9.000.000,-), en;
- Het geven van investeringssteun als bedoeld in artikel 27 van de Algemene groepsvrijstellingsverordening aan DOIC Vastgoed B.V. ten bedrage van circa € 1.200.000,-, door de in artikel 7.1 bedoelde erfpachtcanon niet bij DOIC Vastgoed B.V. in rekening te brengen.

b. AkzoNobel:

- De inbreng van het recht van erfpacht met afhankelijke opstalrechten in DOIC Vastgoed B.V.;
- Gefaseerde investeringen in de vastgoedontwikkeling DOIC Locatie, zoals omschreven in artikel 2.2.3. en 2.2.4 van deze SOK, en;
- Bijdrage van totaal € 1.150.000,- aan de Stichting DOIC over de looptijd van zeven (7) jaar na de Ingangsdatum als cofinanciering van de provinciale subsidie aan de Stichting DOIC.

c. HMO:

- Gefaseerde investeringen in de vastgoedontwikkeling DOIC Locatie, zoals omschreven in artikel 2.2.3. en 2.2.4 van deze SOK.

d. Provincie Overijssel:

- Verlenen van maximaal € 1.150.000,- subsidie (maximaal vijftig procent van de subsidiabele kosten) over een looptijd van zeven (7) jaar aan de Stichting DOIC op basis van een te nemen besluit van het hiertoe bevoegde orgaan en binnen de geldende wettelijke (subsidie- en staatssteun) kaders. De Stichting DOIC dient hiervoor zo snel mogelijk na de Ingangsdatum een subsidieverzoek in bij de Provincie Overijssel. De exacte activiteiten en/of prestaties waarvoor de subsidie (ex. artikel 27 Algemene groepsvrijstellingsverordening) wordt verleend worden door de Provincie Overijssel vastgelegd in de subsidiebeschikking.

3.2 De inzet van de Partners is dat er aan het einde van de eerste termijn van drie (3) jaar, zoals hierna omschreven in artikel 6, en de periode daarna tot zeven (7) jaar na de Ingangsdatum sprake is van gelijkwaardige financiële inbreng van AkzoNobel, Gemeente Deventer en Provincie Overijssel/HMO (Provincie Overijssel en HMO gelden t.a.v. de

verdeling van de inbreng als één partij), zoals ook gespecificeerd en afgesproken in de LOI, met een zo goed mogelijke balans over de jaren heen.

Artikel 4. Diensten en faciliteiten AkzoNobel

- 4.1 AkzoNobel zal een aantal diensten leveren en faciliteiten beschikbaar stellen aan de huurders en gebruikers van het DOIC. Een overzicht van deze diensten en faciliteiten is opgenomen in Bijlage 6 bij deze SOK.
- 4.2 De diensten en faciliteiten zullen door AkzoNobel worden aangeboden maximaal tegen marktconforme tarieven.
- 4.3 De toegang tot diensten en faciliteiten van de ECG (expert capability group) en overige know-how t.a.v. highly demanding chemistry & technology geldt in principe voor alle huurders en/of gebruikers van het DOIC. Toont AkzoNobel echter voor een specifieke huurder of gebruiker aan dat van toegankelijkheid geen sprake kan zijn vanwege concurrentie-overwegingen (i.v.m. bescherming intellectuele eigendom), dan kan aan de desbetreffende huurder of gebruiker de toegang tot de hiervoor bedoelde diensten en faciliteiten ontzegd worden.
- 4.4 AkzoNobel en de Stichting DOIC kunnen in goed overleg besluiten om de in dit artikel bedoelde diensten en faciliteiten beschikbaar te laten stellen door Stichting DOIC aan de huurders en gebruikers van het DOIC.

Artikel 5. Onderdeel Behoud en beheer (vergunningen)

- 5.1 Ten behoeve van het onderdeel Behoud en beheer zullen de Huurders gezamenlijk gebruik maken van de (milieu)vergunningen die gelden voor de DOIC Locatie, die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 'Wabo') zal worden aangemerkt als "één inrichting" en tevens als een zogenaamde "aangewezen inrichting" in de zin van het Besluit Risico's Zware Ongevallen 2015 (hierna: "BRZO). Hiertoe zal door AkzoNobel, overeenkomstig de Planning, de Vergunningen Stichting worden opgericht. Deze Stichting zal optreden als drijver van de inrichting en houder van de voor de inrichting geldende vergunningen. (Potentiële) Huurders kunnen alleen toegang krijgen tot het DOIC indien de activiteiten van deze (potentiële) Huurders passen binnen de verleende vergunningen.
- 5.2 Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel (GS) zijn als bevoegd gezag Wabo akkoord met de in artikel 5.1 van deze SOK voorgestelde oprichting van de Vergunningen Stichting om de vergunningen te beheren. De Vergunningen Stichting wordt voor het bevoegd gezag derhalve het aanspreekpunt en zal als drijver van de

inrichting en houder van vergunningen verantwoordelijk zijn voor de naleving van de Wabo- vergunningen en de overige wet- en regelgeving, waaronder begrepen doch niet uitsluitend de bij of krachtens het BRZO geldende voorschriften voor zover van toepassing op de inrichting en waarvoor GS bevoegd gezag zijn.

- 5.3 De Huurders en de Vergunningen Stichting zullen onderling aparte overeenkomsten afsluiten (bijv. in de vorm van HSE Agreements – Health Safety and Environmental Agreements) over de uitvoering van de activiteiten en de voorwaarden waaronder de Huurders gebruik kunnen maken van de vergunningen om de Vergunningen Stichting in staat te stellen om aan haar wettelijke verplichtingen als vergunninghouder en drijver van de inrichting te kunnen voldoen en waar nodig ook af te kunnen dwingen. Deze overeenkomsten zijn onderdeel van de te sluiten huurovereenkomsten, in welke huurovereenkomst, zoals weergegeven in artikel 2.2.2, ten behoeve van de Vergunningen Stichting een derdenbeding zal worden opgenomen.

Zolang de Vergunningen Stichting nog niet is opgericht zullen deze afspraken worden gemaakt tussen de Huurders en AkzoNobel en worden vastgelegd in de individuele huurovereenkomsten.

Artikel 6. Duur SOK, tussentijdse beëindiging SOK (Go No Go) en exit

- 6.1 Deze SOK treedt in werking op de Ingangsdatum en eindigt van rechtswege zeven (7) jaar na de Ingangsdatum, tenzij de (alsdan nog betrokken) Partners uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van de looptijd van deze SOK schriftelijk overeenkomen deze SOK te verlengen. Deze SOK wordt in dat geval onder dezelfde voorwaarden voortgezet, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
- 6.2 Deze SOK eindigt tussentijds:
- a. In geval van een ontbinding op grond van onvoorziene omstandigheden, zoals nader omschreven in artikel 12 van deze SOK; of;
 - b. Nadat (i) bij een “No Go beslissing” zoals bedoeld in artikel 6.4 van deze SOK, of (ii) bij een daaraan voorafgaande beëindiging als bedoeld in artikel 7.3 van deze SOK (daaronder bijvoorbeeld te verstaan een situatie als bedoeld in artikel 13.3) uitvoering is gegeven aan het bepaalde in artikel 6.5 van deze SOK.
- 6.3 In het geval van tussentijdse beëindiging overeenkomstig artikel 6.2 van deze SOK zullen de Partners over en weer geen schadevergoeding aan elkaar verschuldigd zijn. Ter voorkoming van misverstanden: indien een Partner echter toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze SOK, kan de betreffende Partner zich niet op deze bepaling beroepen.

- 6.4 De beslissing om de DOIC samenwerking voor te zetten (hierna: 'Go beslissing') of niet voort te zetten (hierna: 'No Go beslissing') zal binnen een termijn van drie (3) maanden na afloop van drie (3) jaar na de Ingangsdatum door de Partners gezamenlijk worden genomen ingeval voldaan wordt aan één of meerdere van de volgende criteria:
- a. Afwijking financiële resultaten van DOIC Vastgoed B.V. zoals blijkend uit een in opdracht van de Partners af te geven accountantsverklaring t.o.v. het DOIC Business Plan:
 - (i) -25% of meer: No Go beslissing, tenzij de Partners unaniem besluiten om door te gaan;
 - (ii) Tussen -25% en -10%: Go beslissing, tenzij de Partners unaniem besluiten om niet door te gaan;
 - (iii) -10% of minder: Go beslissing.
 - b. Afwijking aantal FTE's op de DOIC Locatie t.o.v. het DOIC Business Plan:
 - (i) -25% of meer: No Go beslissing, tenzij de Partners unaniem besluiten om door te gaan;
 - (ii) Tussen -25% en -10%: Go beslissing indien >75% van de FTE's werkzaam is in de highly-demanding chemistry & technology (op minimaal MBO4 niveau), tenzij de Partners unaniem besluiten om niet door te gaan;
 - (iii) -10% of minder: Go beslissing indien >75% van de FTE's werkzaam is in de highly-demanding chemistry & technology (op minimaal MBO4 niveau).
- 6.5 In het geval van een No Go beslissing (of één van de andere situaties als bedoeld in artikel 6.2 onder b) treden de Partners overeenkomstig een alsdan door hen gezamenlijk vast te stellen planning met elkaar in overleg om de gevolgen van de No Go beslissing te bespreken en te komen tot een zo goed mogelijke (financiële) beëindiging van het DOIC en alle overeenkomsten en entiteiten die daarmee samenhangen. Uitgangspunt zal zijn dat DOIC Vastgoed B.V. het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal aan AkzoNobel of aan een derde partij verkoopt en DOIC Vastgoed B.V. wordt geliquideerd conform de afspraken die daartoe zullen zijn gemaakt in de aandeelhoudersovereenkomst van DOIC Vastgoed B.V. De Gemeente Deventer verkoopt en levert de bloot-eigendom van de DOIC Locatie terug aan AkzoNobel, zoals nader omschreven in artikel 7 van deze SOK.
- Eventuele door AkzoNobel te betalen overdrachtsbelasting komt voor rekening van AkzoNobel, de Gemeente Deventer en HMO gezamenlijk, ieder voor 1/3e deel.
- 6.6 In het geval van een Go beslissing is het streven van de Partners om zeven (7) jaar na de Ingangsdatum een exit te realiseren, waartoe de Partners nadere afspraken zullen maken (in aanvulling op artikel 7.4 van deze SOK). Eventuele verlenging van deze SOK na zeven (7) jaar is hierbij een mogelijkheid (zie artikel 6.1 van deze SOK).
- 6.7 Onafhankelijk van de Go – No Go besluitvorming zoals in de voorgaande leden bedoeld en onverlet haar publiekrechtelijke bevoegdheden inzake subsidieverstrekking, kan de

Provincie Overijssel eenzijdig besluiten om haar subsidieverlening aan Stichting DOIC na afloop van drie (3) jaar na de Ingangsdatum te beëindigen, indien haar uit een externe evaluatie is gebleken dat de activiteiten en/of prestaties gericht op het realiseren van open innovatie, zoals opgenomen in de subsidiebeschikking van de Provincie Overijssel, onvoldoende zijn gerealiseerd. Vorenbedoelde externe evaluatie zal plaatsvinden binnen een termijn van drie (3) maanden na afloop van drie (3) jaar na de Ingangsdatum, en zal zich richten op een vijftal beoogde prestaties en bijbehorende prestatie-indicatoren zoals hieronder aangegeven.

Beoogde prestaties:

1. Het tot stand brengen van kennisdeling, netwerking en samenwerking (in de waardeketen) tussen onderwijs- en kennisinstellingen (studenten, leraren en onderzoekers), start-ups, midden- en kleinbedrijf en AkzoNobel R&D door het organiseren van opleidingsprogramma's, trainingen, workshops, pitch & match sessies, conferenties, et cetera;
2. Het aantrekken van huurders (start-ups en MKB);
3. Het aantrekken van (publiek-private) onderzoeks- en ontwikkelingsprogramma's en -projecten;
4. Het ondersteunen van start-ups en midden- en kleinbedrijven bij business development, en;
5. Vergroting van de bekendheid/ zichtbaarheid van het DOIC door publicatie van artikelen in kranten, tijdschriften, blogs, newsletters et cetera en deelname aan congressen, symposia, beurzen, et cetera.

Beoogde prestatie-indicatoren (cumulatief na drie (3) jaar):

Ad. 1

- aantal opleidingsprogramma's en trainingen;
- aantal deelnemende studenten en werknemers;
- aantal workshops, pitch & match sessies, conferenties, et cetera;
- aantal deelnemende start-ups en MKB-bedrijven, en;
- aantal betrokken onderwijs- en kennisinstellingen.

Ad. 2

- aantal op het DOIC gevestigde start-ups en midden- en kleinbedrijven (huurders) dat gebruik maakt van de (onderzoeks)faciliteiten van het DOIC/ AkzoNobel R&D.

Ad. 3

- aantal grote publiek-private en privaat uitgevoerde R&D projecten/ programma's op het DOIC;
- aantal samenwerkingsverbanden met AkzoNobel R&D, en;
- uitgelokte private en publieke R&D investeringen door huurders en gebruikers van het DOIC.

Ad. 4

- aantal ondersteunde (hightech) start-ups en midden en kleinbedrijven bij business development, en;
- aantal gefinancierde business cases die zijn ondersteund.

Ad. 5

- aantal publicaties van artikelen in kranten, tijdschriften, blogs, newsletters et cetera over het DOIC, en;
- aantal deelnames aan congressen, symposia, beurzen, et cetera door het DOIC.

Bij de externe evaluatie, worden de stakeholders die een letter of support hebben afgegeven en de op de DOIC Locatie gevestigde ondernemers betrokken. De Stichting DOIC rapporteert tussentijds over de voortgang van de activiteiten waarvoor subsidie wordt verleend. Indien de Stichting DOIC dan wel de Provincie Overijssel signaleert dat de prestaties niet of onvoldoende worden gerealiseerd treden partijen in overleg over de subsidieverlening of de eventuele wijziging hiervan. De opzet van de evaluatie wordt unaniem geaccordeerd door de Partners. Het evaluatierapport wordt door ieder van de Partners van een formele reactie voorzien en vervolgens besproken in een plenaire sessie van de Partners. Daarna kan de Provincie Overijssel een besluit als hiervoor bedoeld nemen. Indien de Provincie Overijssel besluit tot beëindiging van de subsidieverlening, dan eindigt voor haar per de datum van het besluit deze SOK. Alsdan treden de resterende Partijen in overleg over de gevolgen van het besluit van de Provincie Overijssel. De Provincie Overijssel blijft echter wel jegens de overige Partners tot het einde van de SOK gehouden aan de verplichtingen uit hoofde van artikel 2.1.5, 2^{de} en 3^{de} alinea, van deze SOK.

Artikel 7. Opzet van de (onroerend goed) transacties

- 7.1 AkzoNobel zal de (bloot) eigendom van de grond van de DOIC Locatie overeenkomstig de Planning overdragen aan de Gemeente Deventer op basis van een te sluiten koop- en (separate) erfpachtovereenkomst, waarbij AkzoNobel zich het recht van erfpacht met afhankelijk opstalrecht voorbehoudt. Aan de koopovereenkomst zal een kadastrale kaart worden gehecht waarop de te verkopen grond exact wordt aangegeven en die kan

afwijken van de tekening in Bijlage 1 (plattegrond DOIC Locatie & AkzoNobel R&D centrum).

Voor wat betreft de erfpacht gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- (i) De jaarlijkse canon bedraagt de eerste drie (3) jaren 2,70% over € 4.500.000,- (zijnde € 121.500,- per jaar) en in de daarop volgende vier (4) jaren 2,70% over € 7.500.000,- (zijnde € 202.500,- per jaar). Vorenbedoelde canonopbrengsten ten bedrage van totaal € 1.174.500,- worden niet in rekening gebracht bij DOIC Vastgoed B.V, omdat de Gemeente Deventer voor eenzelfde bedrag investeringssteun zal verlenen als bedoeld in artikel 27 van de Algemene groepsvrijstellingsverordening (hetgeen vormvrij is);
- (ii) Na de eerste zeven (7) jaren wordt de jaarlijkse canon herzien, derhalve voor het eerst op (of na) 1 januari 2025;
- (iii) De looptijd van de erfpacht wordt door de Gemeente Deventer bepaald en zal tenminste vijftientig (25) jaar bedragen, waarbij onder meer uitgangspunt is dat de Gemeente Deventer nimmer in de situatie terecht zal komen dat de erfpacht eindigt én de Gemeente Deventer verplicht zou zijn de waarde van de opstallen te vergoeden, hetgeen ook geldt in geval van een No Go beslissing als bedoeld in artikel 6 van deze SOK, en;
- (iv) Indien de waarde van het totaal aan opstallen op de DOIC Locatie stijgt doordat er wordt bijgebouwd of dat er functies met een hogere waarde worden toegevoegd, dan stijgt de grondwaarde en derhalve ook de jaarlijkse canon, zij het niet eerder dan vanaf jaar acht (8) (in de eerste zeven (7) jaren zal derhalve van een canonverhoging geen sprake zijn).

7.2 De koopsom is vastgesteld op een bedrag van € 7.500.000,- (hierna: 'Koopsom', daar waar de getaxeerde (inbreng)waarde volgens AkzoNobel € 9.000.000,- bedraagt). De Gemeente Deventer zal de Koopsom in twee termijnen voldoen:

- (i) De eerste termijn ter hoogte van € 4.500.000,- bij levering van de grond, en;
- (ii) De tweede termijn ter hoogte van € 3.000.000,- uiterlijk drie (3) maanden nadat een Go beslissing als bedoeld in artikel 6 van deze SOK is genomen.

7.3 Ingeval van een No Go beslissing als bedoeld in artikel 6 van deze SOK of een daaraan voorafgaande beëindiging van (een deel van) deze SOK in welke vorm dan ook (zoals bijvoorbeeld een situatie als bedoeld in artikel 13.3), is AkzoNobel gehouden de bloot-eigendom van de DOIC Locatie terug te kopen van de Gemeente Deventer tegen hetzelfde bedrag als waarvoor AkzoNobel de grond aan de Gemeente Deventer heeft verkocht, zijnde de Koopsom ten bedrage van € 7.500.000,-. AkzoNobel zal een bedrag gelijk aan de eerste termijn van de Koopsom, zoals hierboven beschreven in art. 7.2 sub (i), aan de Gemeente Deventer overmaken op het moment dat de grond wordt (terug)geleverd aan AkzoNobel, welke levering zal plaatsvinden uiterlijk drie (3) maanden

nadat een No Go beslissing als bedoeld in artikel 6 van deze SOK is genomen, of nadat de situatie is ontstaan van (tussentijdse) beëindiging van (een deel van) deze SOK.

- 7.4 De Partners gaan er vanuit dat ingeval van een exit als bedoeld in artikel 6 lid 6 van deze SOK sprake zal zijn van een verkoop door (de aandeelhouders van) DOIC Vastgoed B.V. van (i) DOIC Vastgoed B.V. en (ii) de DOIC Locatie tezamen, in welk verband de Gemeente Deventer alsdan het bloot eigendom van de DOIC Locatie zal verkopen aan DOIC Vastgoed B.V.

Afwikkeling bij hogere verkoopprijs

Indien de totale verkoopprijs - ad (i) en (ii) - hoger is dan de door de Partners geïnvesteerde bedragen inclusief de koopsom van de grond (€ 7.500.000,-), dan zal:

- (i) De Gemeente Deventer de bloot eigendom van de DOIC Locatie verkopen aan DOIC Vastgoed B.V. (of haar rechtsopvolger) voor € 7.500.000,- en zal de erfpacht worden beëindigd per de datum van levering, en;
- (ii) Komt aan AkzoNobel het alsdan resterende deel van de waarde van de bloot eigendom van de DOIC Locatie - te bepalen via een taxatie in opdracht van AkzoNobel en HMO - toe tot een maximaal bedrag van € 1.500.000,- en daarna;
- (iii) Worden HMO en AkzoNobel naar rato van hun inbreng voor de gedane investeringen gecompenseerd. Waarbij zij indachtig de hoofdlijn van de SOK voornamelijk uitgaan van een verdeling 50/50, en daarna;
- (iv) Zal een eventueel resterend positief resultaat gelijkelijk (ieder voor 1/3^e deel) verdeeld worden tussen HMO, AkzoNobel en de Gemeente Deventer waarbij de Gemeente Deventer slechts zal mee delen tot een maximum bedrag van € 1.174.500,- en zal daarna;
- (v) Het nadien eventueel positieve resultaat gelijkelijk (ieder voor 1/2^e deel) verdeeld worden tussen HMO en AkzoNobel.

Afwikkeling bij lagere verkoopprijs

Indien de totale verkoopprijs - ad (i) en (ii) - lager is dan de door de Partners geïnvesteerde bedragen inclusief de koopsom van de grond (€ 7.500.000,-), zal de waarde van het bloot eigendom van de DOIC Locatie worden bepaald via een onafhankelijke taxatie, welke voor rekening komt van DOIC Vastgoed B.V.

HMO, AkzoNobel en de Gemeente Deventer wijzen voor de taxatie ieder één taxateur aan, welke taxateurs in gezamenlijkheid overgaan tot taxatie met in acht name van een door hen daartoe opgesteld taxatieprotocol, nadat het taxatieprotocol door HMO, AkzoNobel en de Gemeente Deventer gezamenlijk is goedgekeurd.

De uitkomst van de taxatie zal door voornoemde partijen als bindend worden geaccepteerd.

Indien de bloot eigendom van de DOIC Locatie een getaxeerde waarde heeft hoger dan € 7.500.000,-, dan zal:

- (i) De Gemeente Deventer de bloot eigendom van de DOIC Locatie verkopen aan DOIC Vastgoed B.V. (of haar rechtsopvolger) voor € 7.500.000,- en zal de erfpacht worden beëindigd per de datum van levering, en;
- (ii) Komt aan AkzoNobel het alsdan resterende deel van de getaxeerde waarde van de bloot eigendom van de DOIC Locatie toe tot een maximaal bedrag van € 1.500.000,-, en daarna:
- (iii) Worden HMO en AkzoNobel naar rato van hun inbreng voor de gedane investeringen gecompenseerd. Waarbij zij indachtig de hoofdlijn van de SOK vooralsnog uitgaan van een verdeling 50/50.

Indien de bloot eigendom van de DOIC Locatie een getaxeerde waarde heeft lager dan € 7.500.000,-, dan staat het de Gemeente Deventer vrij om de erfpacht voort te laten duren tegen marktconforme voorwaarden en zal zij de bloot eigendom van de DOIC Locatie niet hoeven te verkopen aan DOIC Vastgoed B.V. (of haar rechtsopvolger), tenzij:

- (i) DOIC Vastgoed B.V. akkoord is met betaling van € 7.500.000,- aan de Gemeente Deventer, of indien dit niet het geval is;
- (ii) De Gemeente Deventer akkoord is (hetgeen haar volledig vrij staat) met betaling door DOIC Vastgoed B.V. van de getaxeerde waarde van de bloot eigendom van de DOIC Locatie, dan wel elk ander voor de Gemeente Deventer aannemelijk bod, en zal de erfpacht worden beëindigd per de datum van levering.

Voor hun gedane investeringen worden HMO en AkzoNobel naar rato van hun inbreng gecompenseerd. Waarbij zij indachtig de hoofdlijn van de SOK vooralsnog uitgaan van een verdeling 50/50.

Artikel 8. Vrijwaring Bodemverontreiniging

- 8.1 Op de DOIC Locatie is bodemverontreiniging geconstateerd. De verplichtingen voortvloeiend uit de Wet bodembescherming (Wbb) zijn vastgelegd in de beschikking d.d. 16 maart 2000 die, inhoudende een instemming op het Raamsaneringsplan, afgegeven is door Gedeputeerde Staten van Overijssel met als kenmerk OV/045/0083/841. In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen met betrekking

tot: 1. beheersmaatregel en monitoring van het grondwater, 2. Uitvoering werkzaamheden in en op verontreinigde grond en afvoer van verontreinigde grond.

- 8.2 Aangezien het tweede deel van de beschikking genoemd in artikel 8.1 geldig was tot 1 maart 2005 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer (als rechtsopvolger van het bevoegd gezag in het kader van de Wbb) op 13 december 2005 een nieuwe beschikking met kenmerk RMW/MIL/05.10606 afgegeven met betrekking tot grondverzetswerkzaamheden. Deze beschikking was geldig tot 1 januari 2016.
- 8.3 Een nieuwe beschikking met betrekking tot het uitvoeren van grondverzetswerkzaamheden zal na het tekenen van deze SOK worden aangevraagd door DOIC Vastgoed B.V, met dien verstande dat AkzoNobel HMO zal vrijwaren voor enige aanspraak en/of verplichting in welke vorm dan ook inzake de bodem- en grondwaterverontreiniging als bedoeld in dit artikel van deze SOK
- 8.4 Ten aanzien van de grondwaterverontreiniging blijft de beschikking met kenmerk OV/045/0083/841 geldig. Wijziging van deze beschikking kan plaatsvinden door het (door AkzoNobel) aanvragen van een nieuwe beschikking of door deelname aan het Gebiedsgericht Grondwater Beheer, eerst nadat de Gemeente Deventer daaraan haar instemming heeft gegeven, welke instemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd.
- 8.5 Bodemverontreinigingen die zijn ontstaan voor 1987 zijn zogenaamde oude gevallen waarop de beschikkingen als genoemd in artikel 8.1 en 8.2 van toepassing zijn. Voor gevallen na 1 januari 1987 geldt de zorgplicht ex artikel 13 Wbb. Tevens zijn er voorschriften opgenomen in de vigerende milieuvergunning ter zake van de bescherming van de bodem. De op te richten Vergunningen Stichting zal geadresseerde zijn voor de verplichtingen voortvloeiende uit de milieuvergunning, in het bijzonder de voorschriften ter zake van de bescherming van de bodem. Het bevoegd gezag ter zake van de milieuvergunning zijn (op dit moment) Gedeputeerde Staten van Overijssel.
- 8.6 In het kader van de voorgenomen verkoop van grond aan de Gemeente Deventer is een bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de uitkomst met de Partners is gedeeld. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Arcadis (concept nader bodemonderzoek AkzoNobel te Deventer d.d. 17 maart 2017) waarin een beschrijving wordt gegeven van de aangetroffen verontreinigingen (hierna: 'Arcadis Rapport'). Een kopie van het Arcadis Rapport is als Bijlage 6 aan deze SOK gehecht. De Gemeente Deventer is bekend met de inhoud van het Arcadis Rapport.
- 8.7 Het onderzoek van Arcadis is een vervolg op eerder door AkzoNobel uitgevoerde onderzoeken. De resultaten hiervan zijn onder meer vastgelegd in het bodemrapport van Tauw (d.d. 2 aug 2016). Daarnaast beschikt AkzoNobel over een uitvoerig

historisch bodemarchief. Zie voor het overzicht hiervan Bijlage 7 bij deze SOK. Deze informatie is te allen tijden beschikbaar voor de Gemeente.

- 8.8 AkzoNobel verklaart dat haar niet bekend is dat er sprake is van verontreiniging van de DOIC Locatie, anders of meer dan vermeld in de in lid 6 en 7 van dit artikel genoemde rapporten en informatie.
- 8.9 Over de periode dat de Gemeente Deventer eigenaar is van de DOIC Locatie vrijwaart AkzoNobel de Gemeente Deventer ten aanzien van alle eventuele aansprakelijkheden en/of verplichtingen ontstaan in voornoemde periode met betrekking tot de bodemverontreiniging, zoals vastgelegd in de informatiebronnen beschreven in lid 6 en 7 van dit artikel, alsmede aangetroffen of aan te treffen bodemverontreiniging die niet blijkt uit voornoemde stukken maar aantoonbaar is ontstaan vóór de datum van eigendomsoverdracht aan de Gemeente Deventer. Deze vrijwaring geldt niet voor zover aanspraken en/of kosten, direct of indirect, door de Gemeente Deventer zijn uitgelokt of anderszins door handelen van de Gemeente Deventer zijn ontstaan of actueel zijn geworden.
- 8.10 Indien en voor zover de in artikel 8 lid 9 bedoelde verontreiniging moet worden gesaneerd, zal AkzoNobel deze sanering uitvoeren en dient de Gemeente Deventer en DOIC Vastgoed B.V. (waar de toekomstig aandeelhouders AkzoNobel en HMO alsdan mee in zullen stemmen) de daarvoor de benodigde medewerking te verlenen, mits deze tijdig en op redelijke gronden wordt gevraagd. Deze saneringsverplichting geldt niet indien en voor zover de saneringsverplichting, direct of indirect, door de Gemeente Deventer is uitgelokt of anderszins door handelen van de Gemeente Deventer is ontstaan of actueel is geworden.
- 8.11 Bovenstaande vrijwaring kan door de Gemeente Deventer niet worden overgedragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van AkzoNobel, die zij niet op onredelijke gronden zal onthouden.
- 8.12 AkzoNobel dan wel haar moederverenootschap zal ten behoeve van bovenstaande vrijwaring een voorziening aanhouden of een overdracht van aansprakelijkheid en verplichtingen uit hoofde van de Wbb en/of de milieuvergunning overeenkomen met Stichting Bodembeheer Nederland of een andere derde partij, welke Stichting of andere derde partij alsdan ook de vrijwaringsverplichtingen van AkzoNobel jegens de Gemeente Deventer en DOIC Vastgoed B.V. zal overnemen. De Gemeente Deventer en HMO (laatstgenoemde in haar hoedanigheid van toekomstig aandeelhouder van DOIC Vastgoed B.V.) verklaren op voorhand hiermede akkoord te zijn.
- 8.13 Het is het voornemen van AkzoNobel om de aansprakelijkheid voor de bodemverontreiniging alsmede haar verplichtingen uit hoofde van de Wbb en/of de milieuvergunning aan een derde (of derden) over te dragen in het geval van een No Go beslissing, of een eerdere beëindiging of een exit na zeven (7) jaar en daarvoor een

financiële compensatie te verlenen aan de betreffende derde partij(en). AkzoNobel garandeert dat een dergelijke overdracht van aansprakelijkheid en overige verplichtingen zoals in dit artikel genoemd gelijklopend zal zijn aan de verplichtingen van AkzoNobel jegens de Gemeente Deventer vóór deze overdracht.

Artikel 9. Veiligheidscontour en bestemmingsplan

- 9.1 De Partners zijn zich ervan bewust dat teneinde het DOIC op langere termijn op een duurzame wijze in zijn omgeving te laten passen, het noodzakelijk is dat de huidige veiligheidscontour zich bij voorkeur niet langer uitstrekt over het naastgelegen terrein van de Gasfabriek en derhalve inperking behoeft.
- 9.2 Teneinde de in lid 1 bedoelde inperking van de veiligheidscontour te bewerkstelligen stelt de Gemeente Deventer een bedrag van maximaal € 750.000,- beschikbaar om de daarvoor benodigde aanpassing - hetgeen de voorkeur van de Partners heeft - en/of verplaatsing van installaties en gebouwen (deels) te bekostigen, zodat de huidige veiligheidscontour zich na vorenbedoelde aanpassing en/of verplaatsing niet meer zal uitstrekken over het naastgelegen terrein van de Gasfabriek. Partijen laten (de kwartiermaker als bedoeld in artikel 10) onderzoeken welke kosten daadwerkelijk gemoed zullen zijn met die aanpassing en/of verplaatsing.
- 9.3 Indien en voor zover een potentiële huurder, die zich zou willen vestigen op het DOIC en die in het kader van zijn vestiging gebruik zou willen en/of moeten maken van de huidige QRA contour 2016 en het huidige bronpunt van de PCL3 opslag, zich meldt bij één van de Partners of DOIC Vastgoed B.V., zal dit direct schriftelijk worden gemeld aan de overige Partners, (indien aan de orde aan) DOIC Vastgoed B.V. en aan Stichting DOIC.
- 9.4 Indien zich de situatie als bedoeld in lid 3 voordoet treden AkzoNobel, HMO en na oprichting DOIC Vastgoed B.V. met de Gemeente Deventer en Stichting DOIC in overleg over de wenselijkheid van vestiging van de potentiële huurder.
- 9.5 DOIC Vastgoed B.V. zal, zoals vastgelegd in art. 2.2, een ruimtelijke visie voor de DOIC Locatie opstellen, hetgeen zal plaatsvinden in overleg met de Gemeente Deventer en Stichting DOIC. Daarna zullen de Gemeente Deventer, HMO en AkzoNobel, en na oprichting DOIC Vastgoed B.V., vaststellen of het nodig is om het bestemmingsplan in verband met de ruimtelijke visie te wijzigen, zodanig dat op de DOIC Locatie de beoogde activiteiten kunnen worden uitgevoerd en zodoende de (aanzienlijke) investeringen van de Partners tot volle bloei kunnen komen en deze niet in gevaar komen c.q. belemmerd worden. Indien deze noodzaak er is (bijvoorbeeld omdat sprake zou zijn van belemmeringen in het bestemmingsplan vanwege "puntbronnen" of omdat er niet op enigerlei wijze kan worden afgeweken van het bestemmingsplan), dan is de Gemeente Deventer bereid om na vaststelling daarvan binnen zes (6) maanden een

procedure in gang te zetten die er toe zou moeten leiden dat het bestemmingsplan daartoe wordt gewijzigd. Een en ander onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke bevoegdheid, die maakt dat zij op voorhand geen verplichtingen aan kan gaan ten aanzien van de uitkomst van deze procedure.

Artikel 10. Kwartiermaking

10.1 Door AkzoNobel, HMO en de Gemeente Deventer wordt binnen één (1) maand nadat de opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 14 zijn vervuld een kwartiermaker aangesteld. Deze kwartiermaker is (als hoofd projectbureau) binnen de daartoe gestelde (financiële) kaders, ten behoeve van - en voor rekening van voornoemde partijen verantwoordelijk voor:

- (i) Het intern en extern aanjagen en op gang brengen van de beoogde ontwikkeling en realisatie van het DOIC, waartoe in ieder geval behoort het overeenkomstig de Planning doen opstellen van een ruimtelijke visie;
- (ii) Het verrichten van die werkzaamheden die benodigd zijn om te komen tot een tijdige oprichting overeenkomstig de Planning van de in deze SOK genoemde juridische entiteiten/documenten, en;
- (iii) Alle overige werkzaamheden waarvoor voornoemde partijen gezamenlijk opdracht (hebben ge)geven.

10.2 Ter ondersteuning van de werkzaamheden en ter behartiging van hun respectievelijke belangen in het projectbureau hebben AkzoNobel, HMO en de Gemeente Deventer ieder voor zich één coördinator aangewezen waartoe de kwartiermaker zich (op regelmatige basis) wendt voor overleg, afstemming en/of het verdelen van taken en verantwoordelijkheden binnen het projectbureau:

- (i) AkzoNobel: specifiek vanwege onder meer de benodigde kennis op het vlak van innovatie, chemicals en veiligheid;
- (ii) HMO: specifiek vanwege onder meer de benodigde kennis op het vlak van gebieds- en vastgoedontwikkeling, en;
- (iii) Gemeente Deventer: specifiek vanwege onder meer de benodigde kennis op het vlak van wet- en regelgeving inzake ruimtelijke ordening, milieu en vergunningen alsmede omgevingsaspecten.

Vanuit de Provincie Overijssel is op afroep een coördinator beschikbaar, specifiek vanwege de benodigde kennis van subsidies.

10.3 De Partners streven naar continuïteit in de bezetting van de persoon van de kwartiermaker en de hiervoor bedoelde coördinatoren. Het staat ieder der partijen vrij om indien dit door één van hen nodig wordt geacht een andere persoon/functionaris aan te

wijzen naast - of ter vervanging van de coördinator als bedoeld in artikel 10.2. Daarnaast zullen de Partners in nader overleg periodiek evalueren of de inzet van één coördinator per partij volstaat en zullen zij waar nodig overgaan tot een gewijzigde werkwijze.

- 10.4 De rol van de kwartiermaker zal in overleg tussen AkzoNobel, HMO en de Gemeente Deventer (in principe) per 1 juli 2018 worden overgenomen door de ten behoeve van het DOIC op te richten juridische entiteiten (DOIC Vastgoed B.V. en Stichting DOIC), dan wel door voornoemde partijen zelf worden overgenomen.

Artikel 11. Nadere akten en/of overeenkomsten

- 11.1 Teneinde uitvoering te kunnen geven aan de afspraken die in deze SOK zijn opgenomen zullen er meerdere akten en/of overeenkomsten opgesteld moeten worden. In ieder geval zijn de navolgende akten/overeenkomsten vereist:

- (i) Koopovereenkomst (voor de overdracht van de (bloot) eigendom van de grond van de DOIC Locatie in relatie AkzoNobel-Gemeente Deventer);
- (ii) Leveringsakte onder voorbehoud van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke opstalrecht (AkzoNobel-Gemeente Deventer);
- (iii) Oprichtingsakte Stichting DOIC;
- (iv) Oprichtingsakte Vergunningen Stichting;
- (v) Oprichtingsakte DOIC Vastgoed B.V.;
- (vi) Aandeelhoudersovereenkomst DOIC Vastgoed B.V. (teneinde de afspraken tussen de aandeelhouders vast te leggen, alsook m.b.t. de exit scenario's);
- (vii) Model-huurovereenkomst;
- (viii) Model-Health Safety and Environmental Agreements;
- (ix) Model-Service Level Agreement;
- (x) Inbreng-akte in DOIC Vastgoed B.V. van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke opstalrecht, en;
- (xi) Overeenkomst tussen AkzoNobel en DOIC Vastgoed B.V. voor de levering van diensten.

- 11.2 Ieder van de Partners draagt 1/3^e deel van de kosten voor het opstellen van de akten/overeenkomsten, waarbij HMO en de Provincie als één Partner/partij gelden.

Artikel 12. Onvoorziene omstandigheden

- 12.1 In geval van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW hebben de Partners een inspanningsverplichting om de inhoud van deze SOK in onderling overleg aan te passen en wel op zodanige wijze dat de beoogde doelstellingen van het DOIC zoveel mogelijk in stand blijven. In het geval de Partners concluderen dat het

redelijkerwijs niet mogelijk is om tot een voor alle Partners aanvaardbare oplossing te komen, kunnen de Partners in onderling overleg de SOK ontbinden.

- 12.2 Een eigendomsverandering (overdracht) van AkzoNobel N.V. of AkzoNobel na het aangaan van deze SOK wordt door geen van de Partners beschouwd als een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 12.1.

Artikel 13. Staatssteun

- 13.1 De Partners gaan er bij het aangaan van deze SOK vanuit dat zij in deze SOK geen afspraken vastleggen die kwalificeren als ontoelaatbare staatssteun.
- 13.2 De Gemeente Deventer en de Provincie Overijssel zullen tijdig en op zodanig wijze uitvoering geven aan alle tot de lidstaat Nederland gerichte verplichtingen uit de toe te passen Algemene groepsvrijstellingsverordening, teneinde de rechtmatigheid van het beroep daarop te waarborgen.

AkzoNobel en HMO verklaren dat jegens hen (met inbegrip van hun groepsmaatschappijen) geen bevel tot terugvordering uitstaat ingevolge een eerder besluit van de Europese Commissie waarbij door de lidstaat Nederland (met inbegrip van decentrale overheden) toegekende steun onrechtmatig en onverenigbaar met de interne markt is verklaard.

- 13.3 Voor zover op enigerlei wijze mocht blijken dat er toch sprake zou zijn van ontoelaatbare staatssteun, omdat die steun (vanwege inhoud en/of vorm daarvan) niet ook valt onder een staatssteun-vrijstelling(sverordening), zullen de Partners in overleg treden over het wijzigen van deze SOK en hun samenwerking op dusdanige wijze inrichten dat alsnog geen sprake zal zijn van ontoelaatbare staatssteun.

Voor zover nodig zal door de Gemeente Deventer en/of Provincie Overijssel nogmaals kennisgeving bij een beroep op vrijstelling worden gedaan bij de daartoe bevoegde instanties of melding worden gedaan bij de daartoe bevoegde instanties, teneinde alsnog goedkeuring te verkrijgen voor het verlenen van steun zodat alsdan sprake zal zijn van toelaatbare steun.

- 13.4 Voor zover mocht blijken dat een wijziging van deze SOK en samenwerking tussen de Partners of het verkrijgen van vrijstelling of goedkeuring voor het verlenen van steun overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.2 niet mogelijk is, zal deze SOK beëindigd worden overeenkomstig het bepaalde in art. 6.2 e.v..

Artikel 14. Opschortende voorwaarden

- 14.1 Deze SOK wordt door AkzoNobel aangegaan onder de opschortende voorwaarde van instemming van de Executive Committee van AkzoNobel N.V. Het besluit tot al dan niet instemming wordt uiterlijk 21 december 2017 genomen.
- 14.2 Deze SOK wordt door HMO aangegaan onder de opschortende voorwaarde van instemming van de RvC. Het besluit tot al dan niet instemming wordt uiterlijk 21 december 2017 genomen.

Artikel 15. Garantie AkzoNobel, overdracht rechten en plichten

- 15.1 AkzoNobel N.V. werkt aan de afsplitsing van AkzoNobel Chemie middels een verkoop of een splitsing van het huidige aandeel AkzoNobel N.V. in aandelen AkzoNobel Chemie en AkzoNobel Coatings (stock split). In dit verband garandeert AkzoNobel de overige Partijen dat zij aan haar rechtsopvolger(s) alle rechten en verplichtingen uit deze SOK onverkort zal overdragen.

Artikel 16. Slotbepalingen

- 16.1 Bepalingen uit deze SOK die naar hun aard de strekking hebben om ook na beëindiging van deze SOK van kracht te blijven, behoudens hun gelding na het einde van deze SOK.
- 16.2 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze SOK zal bindend zijn tussen de Partners, tenzij schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de Partners.
- 16.3 Indien de inwerkingtreding van (het overgangsrecht van) de (Invoeringswet) Omgevingswet (voorzien per 1 januari 2021) daartoe noopt, zullen de Partners deze SOK zodanig aanpassen c.q. wijzigen dat enerzijds de beoogde doelstellingen van het DOIC zoveel mogelijk in stand blijven en anderzijds voldaan wordt aan hetgeen voortvloeit uit de (Invoeringswet) Omgevingswet.
- 16.4 Deze SOK met inbegrip van de overwegingen vormt met de aangehechte Bijlagen, die integraal bestanddeel vormen van deze SOK, de volledige overeenkomst tussen de Partners met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen, en vervangt alle voorafgaande overeenkomsten (zowel mondeling als schriftelijk) en correspondentie hieromtrent.
- 16.5 Ingeval van tegenstrijdigheid tussen deze SOK en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze SOK.

Artikel 17. Toepasselijk recht en geschillen

17.1 Op deze SOK is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Eventuele geschillen voortvloeiende uit deze SOK zullen, nadat minnelijk overleg tussen de (desbetreffende) Partners niet heeft geleid tot beslechting, worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel (zittingsplaats Zwolle).

Aldus overeengekomen en opgemaakt in viervoud en ondertekend op 2017.

Akzo Nobel Chemicals B.V.

voor deze:

De heer K.G.K. Schwalenberg
President Industrial Chemicals

en

De heer dr. P.J. Nieuwenhuizen
Director Specialty Chemicals

Provincie Overijssel

voor deze:

De heer dr. Y.J. Van Hijum
Provincie Overijssel, waarnemend Commissaris van de Koning

HMO Investerings B.V.

voor deze:

De heer drs. J.G.M. Wiendels
HMO Investerings B.V., Directeur

Gemeente Deventer
voor deze:

Mevrouw E.G. Grijzen
Gemeente Deventer, Wethouder

Bijlagenlijst:

- Bijlage 1: Tekening**
- Bijlage 2: LOI**
- Bijlage 3: Planning**
- Bijlage 4: Business case**
- Bijlage 5: DOIC Business Plan**
- Bijlage 5: Overzicht Diensten en Faciliteiten**
- Bijlage 6: Rapport Arcadis**
- Bijlage 7: Overzicht historisch bodemarchief**